



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ STAVEBNÍHO OBJEKTU

TAX BURDEN ON THE BUILDING

### BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Jan Skála

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

BRNO 2019



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

## FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Jan Skála
<b>Název</b>	Daňové zatížení stavebního objektu
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2018
<b>Datum odevzdání</b>	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2014, CERM, Brno, 2014, ISBN 978-80-7204-490-0

Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přpracované a rozšířené vydání, CERM, Brno, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5

Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění

[www.financnisprava.cz/cs/dane/dane](http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane)

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je analyzovat proces plánování, výstavby stavebního objektu po stránce daňového zatížení.

1. Definice základních pojmů cena, cena obvyklá, daň, daňový systém, trh, náklady, příjmy atd.
2. Definovat životní cyklus stavebního objektu.
3. Popsat daňový systém v ČR
4. Analyzovat daňové zatížení stavebního objektu včetně analýzy daňového zatížení příjmů.
5. Kvantifikovat daňové zatížení stavebního objektu v procesu plánování a výstavby se zohledněním daňového zatížení příjmů. (Případová studie)

Výstupem práce bude kvantifikace daňového zatížení stavebního objektu.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce se zabývá daňovým zatížením stavebního objektu. V teoretické části práce jsou nejprve popsány základní pojmy, které se váží k problematice daní, následně daňový systém České republiky, stavební objekt a fáze jeho životního cyklu. Druhá, praktická, část práce se zabývá analýzou daňového zatížení konkrétního rodinného domu v procesu plánování a výstavby.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Daň, daňový systém, stavební objekt, fáze životního cyklu, daňové zatížení

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis deals with the tax burden on the building. In the theoretical part, the basic concepts related to taxation are described first, followed by the tax system of the Czech Republic, the building itself and phases of its life cycle. The second, practical part deals with the analysis of the tax burden on the particular family house in the process of planning and construction.

## **KEYWORDS**

Tax, tax system, building facility, life cycle phase, tax burden

#### Bibliografická citace

Jan Skála *Daňové zatížení stavebního objektu*. Brno, 2019. 69 s. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Daňové zatížení stavebního objektu* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 24. 5. 2019

---

Jan Skála  
autor práce

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Daňové zatížení stavebního objektu* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2019

---

Jan Skála  
autor práce

## PODĚKOVÁNÍ

Děkuji Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D., za odborné vedení při zpracování bakalářské práce, za cenné rady, připomínky a veškerý čas věnovaný konzultacím. Děkuji také své rodině za veškerou podporu během studia.

# OBSAH

ÚVOD .....	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	12
2 DAŇOVÝ SYSTÉM ČESKÉ REPUBLIKY .....	14
2. 1 Základní pojmy z oblasti daní .....	14
2. 2 Daně přímé .....	16
2. 2. 1 Daň z příjmů fyzických osob .....	16
2. 2. 2 Daň z příjmů právnických osob .....	17
2. 2. 3 Daň z nemovitých věcí .....	17
2. 2. 4. Daň z nabytí nemovitých věcí .....	20
2. 2. 5 Silniční daň .....	21
2. 3 Daně nepřímé .....	22
2. 3. 1 Daň z přidané hodnoty .....	22
2. 3. 2 Spotřební daň .....	23
2. 3. 3 Ekologické daně .....	24
2. 4 Pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti .....	24
2. 5 Pojistné na všeobecné zdravotní pojištění .....	25
3 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVEBNÍHO OBJEKTU .....	26
3. 1 Fáze přípravy .....	27
3. 1. 1 Inicie .....	27
3. 1. 2 Definování .....	27
3. 1. 3 Plánování .....	27
3. 2 Fáze realizace .....	28
3. 2. 1 Příprava realizace .....	28
3. 2. 2 Vlastní realizace .....	28
3. 2. 3. Závěr realizace .....	28
3. 3 Fáze provozní .....	28
3. 3. 1 Vlastní užívání .....	29
3. 3. 2 Opravy a údržba .....	29
3. 3. 3 Modernizace .....	29
3. 3. 4 Rekonstrukce .....	29
3. 4 Fáze likvidace .....	30



3. 4. 1 Dokumentace k odstranění stavby .....	30
3. 4. 2 Řízení o odstranění stavby .....	30
3. 4. 3 Povolení (nařízení) odstranění stavby .....	30
3. 4. 4 Vlastní likvidace.....	30
4 ANALÝZA DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ FÁZÍ ŽIVOTNÍHO CYKLU STAVEBNÍHO OBJEKTU .....	31
4. 1 Daňové zatížení fáze přípravy.....	31
4. 2 Daňové zatížení fáze realizace .....	32
4. 3 Daňové zatížení fáze užívání .....	33
4. 4 Daňové zatížení fáze likvidace.....	33
5 PŘÍPADOVÁ STUDIE.....	34
5. 1 Popis stavebního objektu.....	35
5. 2 Výpočet daňového zatížení fáze přípravy .....	39
5. 2. 1 Zajištění pozemku .....	39
5. 2. 2 Geologický průzkum .....	40
5. 2. 3 Radonový průzkum .....	41
5. 2. 4 Vypracování geodetického podkladu.....	42
5. 2. 5 Vypracování projektové dokumentace v rozsahu pro stavební ohlášení .	43
5. 2. 6 Zajištění územního souhlasu .....	44
5. 2. 7 Ohlášení stavby .....	44
5. 3 Vyhodnocení daňového zatížení fáze přípravy .....	45
5. 4 Výpočet daňového zatížení fáze realizace .....	48
5. 4. 1 Realizační dokumentace stavby .....	48
5. 4. 2 Smlouva se zhotovitelem .....	49
5. 4. 3 Odevzdání a zařízení staveniště .....	49
5. 4. 4 Práce geodeta na stavbě .....	49
5. 4. 5 Realizace stavebního objektu .....	51
5. 4. 6 Vedení stavebního deníku .....	54
5. 4. 7 Předání a převzetí stavby .....	54
5. 4. 8 Dokumentace skutečného provedení stavby .....	55
5. 4. 9 Vlastnění pozemku ve fázi realizace .....	56
5. 4. 10 Závěrečné činnosti fáze realizace.....	56

5. 5 Vyhodnocení daňového zatížení fáze realizace .....	57
5. 6 Celkové vyhodnocení daňového zatížení fáze přípravy a fáze realizace .....	59
ZÁVĚR .....	63
POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE .....	65
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	67
SEZNAM TABULEK .....	68
SEZNAM OBRÁZKŮ .....	69
SEZNAM GRAFŮ .....	69

## ÚVOD

Problematika daní provází lidstvo v různých formách už od starověku a od té doby prošla dlouhým vývojem. Vznik a provoz veřejné správy s sebou přináší náklady, které není stát z vlastních zdrojů schopen pokrýt, a tak vznikají první daňové systémy, které mají za cíl vybrat peníze na chod státu ve formě daní od občanů.

Současný daňový systém České republiky zasahuje do všech odvětví národního hospodářství, včetně stavebnictví, které představuje jeho významnou část. Ať už z hlediska podílu na celkovém hrubém domácím produktu nebo z hlediska počtu obyvatel, kteří v tomto odvětví pracují, je stavebnictví podstatnou součástí ekonomiky našeho státu. Z toho lze odvodit, že příjmy, plynoucí státu v podobě daní právě z tohoto odvětví, jsou významnou součástí státního rozpočtu.

Zcela jiný pohled na tyto státní příjmy může mít stavební investor. V jeho očích se jedná o náklady, které prodražují výstavbu a nezaručují mu žádný momentální ani pozdější užitek. Vystává tedy otázka, kolik procent z celkového objemu vynaložených finančních prostředků na stavbu, z pohledu investora, připadne státu, ať už ve formě daní nebo poplatků.

Cílem této bakalářské práce je popsat a kvantifikovat daňové zatížení stavebního objektu v procesu plánování a výstavby. K tomu je potřeba v první, teoretické části detailně popsat daňový systém České republiky, dále popsat stavební objekt a následně jej rozdělit do fází životního cyklu. Toto rozdělení poslouží pro větší názornost vstupu jednotlivých daní a pro zaručení jisté míry relevantnosti výpočtů v druhé, praktické části práce. Životní cyklus stavby je totiž dlouhé období, za které se může daňový systém státu zcela změnit. Z tohoto důvodu tedy bude stěžejní kvantifikovat daňové zatížení v prvních dvou fázích životního cyklu stavby, a to ve fázi přípravy a realizace.

# 1 ZÁKLADNÍ POJMY

První kapitola této práce se bude věnovat výčtu a vysvětlení pojmů, důležitých pro dokreslení problematiky daní, cenotvorby a dalších pojmů, které se dále v této práci vyskytnou.

## **Daň**

Daně tvoří ve vyspělých zemích více než 95 % všech veřejných příjmů, což je pro chod státu zcela zásadní. Ostatní příjmy jsou tvořeny půjčkami, dotacemi, příjmy z prodeje majetku a poplatky. Pojem daň je velice těžké definovat zcela jednoznačně. Jedna z definic říká, že se jedná o povinné platby do veřejného sektoru, za které není poskytováno žádné přímé ekvivalentní protiplnění ze strany státu. [1]

Další platbou do veřejného rozpočtu jsou odvody na sociální pojištění, které sice přímo nespádají pod žádný druh, ale povinně je státu odvádí každý. Stejně tak povinně každý z nás, vyjma např. studentů, rodičů na rodičovské dovolené a osob pobírajících starobní důchod, odvádí ze svých příjmů část peněz na povinné zdravotní pojištění. Na tyto odvody se vztahují zvláštní zákony, přičemž tyto odvody zásadně ovlivňují některé druhy daní (např. daň z příjmů fyzických osob). Například odvody na sociální a zdravotní pojištění (dále SZP), které odvádí zaměstnavatel za zaměstnance určují tzv. superhrubou mzdu, ze které se právě daň z příjmů vypočítává.

## **Poplatky**

Poplatky, které přímo nenazýváme daněmi, protože je za ně obvykle určité protiplnění poskytováno, jsou taktéž povinnou platbou do veřejného sektoru, v případě, že chceme například něco získat (např. stavební povolení). Za co konkrétně se tyto poplatky platí, jakým způsobem a jaká je jejich výše je přesně definováno zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

I přesto, že tyto platby do veřejného rozpočtu nejsou přímo nazývány daněmi, budou dále v této práci považovány za položky daňového zatížení stavby, a to z důvodu, že se jedná o výdaje investora, které navyšují celkový objem nákladů na výstavbu.

## **Daňový systém**

Zjednodušeně lze říci, že daňový systém je uspořádání jednotlivých druhů daní tak, aby se příjmy veřejného rozpočtu z daní vhodně doplňovaly a byly efektivní. Moderní daňové systémy jsou založeny na zdanění příjmů, spotřeby a majetku. [1]

## **Trh**

„Trh je instituce, jejímž prostřednictvím kupující a prodávající určitého zboží vstupují do vzájemných interakcí, aby určili cenu zboží a množství, jež se nakoupí a prodá.“ [2]

Jinými slovy, je to prostor, kde se setkává nabídka s poptávkou a kde dochází ke směně statků.

## **Cena**

Cena vyjadřuje směnný poměr mezi směňovanými statky, dnes obvykle ukazuje množství peněžních jednotek potřebných k uskutečnění směny daného statku.

### **Tržní cena**

Tržní cena je cena, za kterou je kupující ochoten koupit a prodávající prodat. Tržní cena závisí na mnoha faktorech (umístění, dostupnost, pocity kupujícího) a tím může být odlišná od tzv. ceny obvyklé. Mnohdy může vysoce převyšovat hodnotu zboží, jindy nemusí dosahovat ani úrovně nákladů.

### **Cena obvyklá**

„Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla stanovena při prodeji stejného nebo podobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku (...)“ [3]

Jde o cenu stanovenou bez přihlédnutí k vlivu mimořádných okolností trhu. Často bývá ztotožňována s tržní cenou, avšak ta je myslitelná jen v případě uskutečnění prodeje, zatímco obvyklá cena není stanovována pro účely prodeje, nýbrž slouží k zjištění objektivní hodnoty oceňované věci.

## **Náklady**

Náklady jsou definovány jako spotřeba prostředků a práce v peněžním vyjádření. Jinak řečeno, představují vstupy do výroby, které podnik přetváří na produkty, tedy výrobky, prodané zboží a služby. Jedním z mnoha cílů podniku je jejich minimalizace.

## **Příjmy**

Příjmy jsou peněžní toky, které představují přírůstek peněz. V daňové problematice rozlišujeme příjmy fyzických a právnických osob.

### **Fyzická osoba**

Fyzická osoba (FO) je právní pojem, užívaný pro odlišení podnikající osoby od osob v běžném slova smyslu a od podnikajících společností. Odlišují se takto například samostatní podnikatelé, umělci, živnostníci.

### **Právnická osoba**

Právnická osoba (PO) je druhým typem právního subjektu. Má právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům. Za právnickou osobu jedná statutární orgán, případně pověření zaměstnanci nebo členové. Ke vzniku právnické osoby je obvykle potřeba písemná smlouva nebo zakládací listina a vzniká dnem zápisu do obchodního nebo jiného rejstříku. Mezi právnické osoby patří například obchodní společnosti, družstva, nadace, fondy, sdružení právnických osob, stát.

## 2 DAŇOVÝ SYSTÉM ČESKÉ REPUBLIKY

Ve druhé kapitole této práce budou nejprve popsány základní pojmy, které souvisejí s problematikou daní, a následně jednotlivé druhy daní, které figurují v daňovém systému České republiky.

### 2.1 Základní pojmy z oblasti daní

**Daň** je povinná, zákonem stanovená platba do veřejného rozpočtu, přičemž splnění daňové povinnosti nezakládá nárok na žádné konkrétní plnění ze strany státu. Daně mají fiskální funkci, to znamená, že stát potřebuje naplnit veřejný rozpočet, aby mohl rozvíjet své aktivity. Občané a firmy se naopak snaží na daních odvádět co nejméně peněz, aby jim zůstalo co nejvíce pro vlastní potřebu. Daňový systém je tedy hledání kompromisu mezi potřebami státu, občanů a firem. Proto je velice komplikovaný a dochází v něm k častým změnám. Daňový systém je v každé zemi stanoven příslušnými zákony, a proto se daňové systémy jednotlivých států mohou výrazně lišit. Daňový systém České republiky byl uzákoněn k 1.1.1993, od té doby prošel několika změnami a od roku 2014 má následující strukturu.

Daně se v České republice dělí na přímé a nepřímé. Mezi daně přímé patří důchodové daně (daň z příjmů fyzických a právnických osob) a majetkové daně (daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a silniční daň). Mezi daně nepřímé patří universální daně (daň z přidané hodnoty, cla), selektivní daně (spotřební daň – na pohonné hmoty, pivo, víno, líh, lihoviny, tabákové výrobky) a daň ekologická (ze zemního plynu, z pevných paliv, z elektřiny). Dalším typem daní, byť tak nejsou vždy označovány, jsou odvody na povinné sociální a zdravotní pojištění.

**Poplatník** je fyzická či právnická osoba, z jejichž peněz je daň placena.

**Plátce** je fyzická či právnická osoba, která má ze zákona povinnost peníze odvést státu. Plátce a poplatník jsou někdy stejná osoba - např. při odvodu daně z nemovitosti. Poplatníkům a plátcům se také souhrnně říká **daňový subjekt**.

**Základ daně** je částka v korunách, ze které se vypočítává odváděná daň. Tato částka je stanovena konkrétními hospodářskými skutečnostmi, např. výší příjmu, ziskem, výší ceny.

**Sazba daně** je procentuální vyjádření, prostřednictvím kterého se z upraveného základu daně stanoví velikost daňové povinnosti.

**Daň** je vypočtená částka, kterou plátce odvádí státu, obvykle finančnímu úřadu.

**Splatnost daně** je zákonem vymezená doba, která určuje, kdy a v jakých termínech je potřeba daňovou povinnost vůči státnímu rozpočtu vypořádat.

**Daňová sankce** je finanční sankce, kterou vymezuje zákon za nevčasné vypořádání daňové povinnosti, její nesprávnou výši nebo případné daňové úniky.

**Rozpočtové určení daní** stanovuje, do jakého rozpočtu příslušná daň plyne. Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění pozdějších předpisů upravuje určení daně z přidané hodnoty, daní spotřebních, daní z příjmů, daně z nemovitých věcí a daně silniční. Příjemcem se pro účely tohoto zákona rozumí kraje, obce a Státní fond dopravní infrastruktury. Daňové příjmy těchto příjemců jsou stanoveny procentuálně, v závislosti na typu daně, z celostátního hrubého výnosu daně.

V následujících podkapitolách budou stručně popsány všechny druhy daní, které alespoň úzce souvisejí se stavebním objektem a které se tedy objeví v popisu, respektive analýze daňového zatížení v kapitolách 4 a 5 této práce. Často bude v charakteristice jednotlivých daní odkazováno na zákony, kterými se tyto daně řídí, ale protože zákony jsou dlouhé a komplikované, bude vybráno pouze to hlavní. Vždy bude uvedeno, co je předmětem daně, jak se stanoví základ daně, jaká je sazba daně a jaké je zdaňovací období.

Tabulka 1 - Daňový systém ČR (vlastní zpracování dle [4])

Daňový systém ČR	
Přímé daně	Nepřímé daně
Důchodové daně Daň z příjmů fyzických osob Daň z příjmů právnických osob	Universální daně Daň z přidané hodnoty Cla
Majetkové daně Daň z nemovitých věcí Daň z nabytí nemovitých věcí Silniční daň	Selektivní daně Spotřební daně Z minerálních olejů Z lihu Z piva Z vína Z tabáku Z tabákových výrobků Ekologické daně Ze zemního plynu Z pevných paliv Z elektřiny

## **2. 2 Daně přímé**

U přímých daní lze přesně určit, kdo je poplatníkem daně. Odvádí se na základě písemného daňového přiznání příslušnému finančnímu úřadu. Patří sem důchodové daně – daň z příjmů fyzických osob (DPFO), daň z příjmů právnických osob (DPPO) a majetkové daně – daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a daň silniční.

### **2. 2. 1 Daň z příjmů fyzických osob**

Daň z příjmů fyzických osob (dále DPFO) se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, část první, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o nejsložitější typ daní a jejich stanovení závisí na mnoha faktorech, proto bude vybráno to nejpodstatnější.

Subjekty DPFO se dělí na daňové rezidenty a daňové nerezidenty. Daňovým rezidentem je osoba, která má v ČR bydliště, nebo se zde obvykle zdržuje (alespoň 183 dnů v kalendářním roce). Daňovým nerezidentem je osoba, která nemá v ČR bydliště, která se na území ČR zdržuje méně než 183 dnů v kalendářním roce, nebo která se zdržuje déle za účelem studia nebo léčení. [5]

Předmětem DPFO jsou příjmy ze závislé činnosti (§ 6), příjmy ze samostatné činnosti (§ 7), příjmy z kapitálového majetku (§ 8), příjmy z nájmu (§ 9) a ostatní příjmy (§ 10). Mezi ostatní příjmy patří například příjmy z příležitostných činností, příjmy z příležitostného nájmu movitých věcí, příjmy z úplatného převodu nemovité věci, cenného papíru, příjmy z převodu účasti na společnosti s ručením omezeným, vypořádací podíl při zániku účasti člena v obchodní korporaci, výhry z hazardních her atd. [5, paragraf 10]

„Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (...). U poplatníka, kterému plynou ve zdaňovacím období souběžně dva nebo více druhů příjmů uvedených v § 6 až 10, je základem daně součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů (...).“ [5, paragraf 5]

Jinými slovy, dílčí základ daně se vypočítá jako rozdíl příjmů a výdajů skutečných, nebo daných paušálně v procentech v závislosti na druhu příjmu, zaokrouhlený na celé stokoruny dolů. Základ daně se vypočítá jako součet dílčích základů daně. Tento základ daně lze dále snížit o tzv. nezdánitelnou část základu daně, kam patří například bezúplatná plnění (dříve označována jako dary), úroky z hypotečních a obdobných úvěrů, pojistné na penzijní připojištění nebo členské odborové příspěvky. Sazba daně je **15 %** ze základu daně.

Takto vypočtenou daňovou povinnost je možné ještě snížit o slevy na dani, kam patří sleva na poplatníka (24 840 Kč), sleva na vyživovaného manžela, jehož příjmy nepřesáhly 68 000 Kč za rok (24 840 Kč), základní a rozšířená sleva na invaliditu (2 520 Kč, resp. 5 040 Kč), sleva pro držitele průkazu ZTP/P (16 140 Kč), sleva na studenta (4 020 Kč), slevy na děti (1. dítě 15 204 Kč, 2. dítě 19 404 Kč, 3. a každé další



dítě 24 204 Kč) a slevu na evidenci tržeb (5 000 Kč). Uvedené hodnoty jsou platné pro rok 2018. [6] Zdaňovacím obdobím DPFO je kalendářní rok.

## **2. 2. 2 Daň z příjmů právnických osob**

Daň z příjmů právnických osob (dále DPPO) se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, část druhá, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 17, odst. 1 jsou poplatníky DPPO právnické osoby, organizační složky státu, podílové fondy, fondy penzijních společností, svěřenské fondy a další. [5]

Předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. „Do samostatného základu daně se zahrnují veškeré příjmy z podílů na zisku, vypořádacích podílů, podílů na likvidačním zůstatku nebo jim obdobná plnění, a to ve výši včetně daně sražené v zahraničí, plynoucí poplatníkům uvedeným v § 17 odst. 3 ze zdrojů v zahraničí v příslušném zdaňovacím období. Do samostatného základu se nezahrnují příjmy osvobozené od daně. (...)“ [5, paragraf 20b]

Sazba daně činí **19 %**, daň se vypočte jako součin základu daně sníženého o položky snižující základ daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celé tisíce Kč dolů a sazby daně. Sazba daně u základního investičního fondu činí **5 %**.

„Zdaňovacím obdobím DPPO je

- a) kalendářní rok,
- b) hospodářský rok,
- c) období od rozhodného dne fúze nebo rozdělení obchodní korporace nebo převodu jmění na společníka do konce kalendářního roku nebo hospodářského roku, ve kterém se přeměna nebo převod jmění staly účinnými, nebo
- d) účetní období, pokud je toto účetní období delší než nepřetržitě po sobě jdoucích 12 měsících.“ [5, paragraf 21a]

## **2. 2. 3 Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí (v tabulkách jako DNV) je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek. Tato daň se od ostatních druhů daní liší tím, že se přiznává a platí dopředu. Poplatníkem je osoba, která je vlastníkem nemovitosti k 1. lednu zdaňovacího období, případně uživatel nemovitosti, pokud vlastník není znám.

Poplatník je povinen podat příslušnému správci daně daňové přiznání do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává v případě, že jej poplatník podal za některé z předchozích období a ve srovnání s tímto obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně.

Takovou změnou může být například nabytí nové nemovitosti, prodej nemovitosti, kolaudace nemovitosti, přestavba nemovitosti, změna rozlohy pozemku, případně změna pozemku na stavební parcelu.

Přiznání daně z nemovitosti je potřeba podat k příslušnému krajskému finančnímu úřadu, kde se nemovitost nachází. Pokud osoba vlastní nemovitosti ve více krajích, je potřeba podat přiznání k dani z těchto nemovitých věcí zvlášť.

Z hlediska rozpočtového určení daní je příjemcem výnosu daně z nemovité věci obec, ve které se daná nemovitá věc nachází. [7]

### **2. 2. 3. 1 Daň z pozemků**

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku.

Základem daně u pozemků je v závislosti na druhu pozemku:

- a) cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, sadů a trvalých travních porostů,
- b) cena pozemků zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč u hospodářských lesů a rybníků s chovem ryb,
- c) skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období u ostatních pozemků. [7]

Sazba daně se liší v závislosti na druhu pozemku. „Sazba daně činí u pozemků

- a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a sadů 0,75 %,
- b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s chovem ryb 0,25 %.

Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m<sup>2</sup> u

- a) zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro
  1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1 Kč
  2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání 5,00 Kč,
- b) stavebních pozemků 2,00 Kč,
- c) ostatních ploch 0,20 Kč,
- d) u zastavěných ploch a nádvorí 0,20 Kč.“ [7, paragraf 6]

„Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, pozbude platnosti.“ [7, paragraf 6]

Základní sazba daně se u stavebních pozemků násobí koeficientem v rozmezí 1,0 až 4,5 v závislosti na velikosti obce, ve které je umístěna:

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel,
- 1,4 v obcích nad 1000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- 1,6 v obcích nad 6000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve vybraných lázeňských městech,
- 4,5 v Praze,

příčemž pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel podle posledního sčítání lidu. [7]

### **2. 2. 3. 2 Daň ze staveb a jednotek**

Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky, zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná budova nebo inženýrská stavba, dále zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná. Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky [7]

„Základem daně u staveb a jednotek je u zdanitelné stavby výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby. Základem daně u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená

- d) koeficientem 1,22 je-li
  1. tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a
  2. její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo
- e) koeficientem 1,20 v ostatních případech. (...)“ [7, paragraf 10]

Sazba daně činí

- a) u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- b) u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- c) u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky 8 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy atd.

Základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha NP přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. Základní sazba daně se u budovy obytného domu násobí koeficientem v rozmezí 1,0 až 4,5 v závislosti na velikosti obce, ve které je umístěna, stejně jako v případě pozemků. [7]

Základ daně u pozemků, staveb a jednotek se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

#### **2. 2. 4. Daň z nabytí nemovitých věcí**

Daň z nabytí nemovitých věcí (níže v tabulkách jako DNNV) se řídí zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Poplatníkem daně je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. [8]

„Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je:

- a) pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházející se na území České republiky,
  - b) právem stavby, jimž zatížený pozemek se nachází na území České republiky,
  - c) spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).“
- [8, paragraf 2]

„Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které mají být nebo jsou poskytnuty za přijaté plnění. Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku.“ [8, paragraf 4]

Daň z nabytí nemovitosti se nemusí platit při prvním nabytí:

- a) pozemku nebo stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
- b) dokončené nebo užívané stavby rodinného domu,
- c) dokončené nebo užívané jednotky v bytovém domě, avšak bytová jednotka musí být v nové stavbě bytového domu, nebo musí vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. [8]

„Základem daně z nabytí nemovitosti je nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je:

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,
- c) zjištěná cena, nebo
- d) zvláštní cena.“ [8, paragraf 10]

Uznatelným výdajem je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek, kterým se určí cena zjištěná, pokud je tento posudek potřeba doložit k daňovému přiznání. [8]

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí **4 %**. Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

### **2. 2. 5 Silniční daň**

Silniční daň se řídí zákonem č. 16/1993 Sb., o dani silniční. Silniční daň vstupuje do životního cyklu stavebního objektu v podobě nákladu při dopravě osob a materiálů zejména ve fázi realizace. Předmětem daně silniční jsou silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla registrovaná a provozovaná v ČR, která využívá poplatník daně z příjmů právnických nebo fyzických osob k činnosti nebo v přímé souvislosti s činností, ze které mu plynou příjmy. [9]

„Dále jsou předmětem silniční daně vždy nákladní automobily s největší povolenou hmotností nad 3,5 tuny registrované v České republice a přípojná vozidla s největší povolenou hmotností nad 3,5 tuny registrovaná v České republice.“ [9, paragraf 2]

Poplatníkem daně je provozovatel vozidla, který je zapsán v technickém průkazu vozidla, případně zaměstnavatel, který vyplácí svému zaměstnanci za použití automobilu cestovní náhrady.

Základem daně je u osobních automobilů, kromě automobilů na elektrický pohon, zdvihový objem motoru v  $\text{cm}^3$ . U nákladních automobilů je základem daně součet největších povolených hmotností na nápravy v tunách, případně počet náprav u návěsů.

Roční sazba daně ze základu daně podle § 5 písm. a) činí při zdvihovém objemu motoru

• do $800 \text{ cm}^3$	1200 Kč
• nad $800 \text{ cm}^3$ do $1250 \text{ cm}^3$	1800 Kč
• nad $1250 \text{ cm}^3$ do $1500 \text{ cm}^3$	2400 Kč
• nad $1500 \text{ cm}^3$ do $2000 \text{ cm}^3$	3000 Kč
• nad $2000 \text{ cm}^3$ do $3000 \text{ cm}^3$	3600 Kč
• nad $3000 \text{ cm}^3$	4200 Kč

a snižuje se během prvních 108 měsíců od první registrace vozidla o 48 % až 25 %.

Roční sazba daně ze základu daně podle b) a c) závisí na počtu náprav a hmotnosti vozidla a pohybuje se v rozmezí od 1800 Kč do 50 400 Kč.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. [9]

## 2. 3 Daně nepřímé

Nepřímé daně se od přímých liší tím, že je platíme při každém nákupu zboží a služeb, kterými jsou tyto daně zatížené. Pokud nejsme plátcem, neplatíme je přímo státu, nýbrž prodávajícímu, který má poté povinnost tyto daně státu odvést. Patří sem daně univerzální (daň z přidané hodnoty), selektivní (spotřební daň), a ekologické (daň z elektřiny, ze zemního plynu a z pevných paliv).

### 2. 3. 1 Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty (dále DPH) se řídí zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. DPH má víceetapový charakter, tzn. zdanění každého stupně při výrobě a dodání výrobků a služeb. Jak plyne z názvu, na každém tomto stupni se daní právě přidaná hodnota. Přidanou hodnotou se rozumí vklad firmy do výsledku své činnosti, který odpovídá rozdílu mezi hodnotou výstupu z firmy a hodnotou příslušných nakoupených vstupů. Přidaná hodnota je tvořena náklady na pracovní sílu, režijními náklady, vlastní činností výroby a ziskem.

Předmětem daně je dodání zboží za úplaty osobou povinnou k dani, poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani, pořízení zboží z jiného členského státu za úplatu, pořízení nového dopravního prostředku z jiného členského státu za úplatu, dovoz zboží s místem plnění v tuzemsku. [10]

„Subjektem daně je plátc DPH. Plátcem DPH se stane osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku, jejíž obrat za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců přesáhne 1 000 000 Kč, s výjimkou osoby, která uskutečňuje pouze plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně.“ [9, paragraf 6]  
„Obratem se pro účely tohoto zákona rozumí souhrn úplat bez daně (...). Do obratu se nezahrnuje úplata z prodeje dlouhodobého majetku.“ [10, paragraf 4a]

„Základem daně je vše, co jako úplatu obdržel nebo má obdržet plátc za uskutečněné zdanitelné plnění, včetně částky na úhradu spotřební daně od osoby, pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno, nebo od třetí osoby, bez daně za toto zdanitelné plnění.“ [10, paragraf 36]

V České republice se používají tři sazby daně z přidané hodnoty:

- a) základní sazba ve výši 21 % (zboží, služby),
- b) první snížená sazba ve výši 15 % (potraviny, krmiva, zdravotnické potřeby),
- c) druhá snížená sazba ve výši 10 % (knihy, kojenecká výživa, bezlepkové potraviny).

Sazba daně u **výstavby nebo dodání stavby** pro sociální bydlení: první snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby, která je stavbou pro sociální bydlení. Dále se první snížená sazba daně uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací na dokončené stavbě, pokud se jedná

o stavbu pro bydlení nebo sociální bydlení. Stavbami pro sociální bydlení se pro účely DPH rozumí mj.:

- a) stavba bytového domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m<sup>2</sup>,
- b) stavba rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, jehož plocha nepřesahuje 350 m<sup>2</sup>.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní měsíc. Plátce se může rozhodnout, že jeho zdaňovacím obdobím pro příslušný kalendářní rok je kalendářní čtvrtletí, pokud jeho obrat za bezprostředně předcházející kalendářní rok nepřesáhl 10 000 000 Kč. [10]

### 2. 3. 2 Spotřební daň

Spotřební daň je selektivní daň, která platí na určité skupiny komodit. Stát ji zavádí za účelem regulace ceny těchto komodit. Cílem regulace ceny je snaha o snížení jejich spotřeby nebo snaha o zvýšení příjmů státního rozpočtu. Jedná se o komodity, jejichž spotřeba je považována za škodlivou pro jednotlivce nebo pro společnost. Spotřebními daněmi jsou daň z minerálních olejů, daň z piva, lihu, vína, tabákových výrobků a surového tabáku. Spotřební daň se řídí zákonem č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů. Poplatníkem spotřební daně je zákazník, který výrobky nakupuje, daň je obsažena v ceně výrobku. Plátcí daně jsou výrobci a dovozci, kterým bylo uděleno povolení celního úřadu. [11]

Pro potřeby této práce bude uvedena stručná charakteristika pouze pro **daň z minerálních olejů**, která vstupuje do stavební výroby.

Předmětem daně z minerálních olejů jsou motorové benziny, ostatní benziny, letecké pohonné hmoty, střední oleje a těžké plynové oleje a další.

Daň se vypočte jako součin základu daně a sazby daně stanovené pro příslušný vybraný výrobek. Sazba daně pro 1 litr motorové nafty je 10,95 Kč, pro 1 litr benzínu 12,84 Kč. Zdaňovacím obdobím spotřební daně je 1 kalendářní měsíc. [11] Spotřební daň v tomto případě, ale nenahrazuje DPH, naopak zvyšuje základ pro výpočet DPH. Při výpočtu ceny pohonných hmot je tedy důležité si uvědomit, z čeho se skládá. To je ilustrováno v následující tabulce.

Tabulka 2 - Daňové zatížení 1 litru pohonných hmot (vlastní)

Cena benzínu	30,00 Kč	Cena nafty	30,00 Kč
Spotřební daň za 1 litr	12,84 Kč	Spotřební daň za 1 litr	10,95 Kč
DPH za 1 litr	5,21 Kč	DPH za 1 litr	5,21 Kč
Celková daň	18,05 Kč	Celková daň	16,16 Kč

### 2. 3. 3 Ekologické daně

V souladu s podmínkami členství České republiky v Evropské unii vznikla České republice povinnost k 1.1.2008 zavést daň z elektřiny, daň ze zemního plynu a daň z pevných paliv. Tyto daně se řídí zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, část 45., 46., 47.

Správu daně vykonávají orgány Celní správy České republiky. Plátcem daně jsou dodavatelé a provozovatelé distribučních soustav těchto tří komodit.

## 2. 4 Pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti

Dle zákona č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, jsou dalšími odvody, které platíme státu, platby na nemocenské pojištění, důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. [12] Tyto peníze pak stát přerozděluje ve formě starobních důchodů, nemocenských, mateřských dovolených atd.

Poplatníky pojistného jsou zaměstnavatelé, zaměstnanci, osoby samostatně výdělečně činné a lidé, kteří se dobrovolně důchodově pojistili.

Výše pojistného se stanoví procentní sazbou z vyměřovacího základu, který se liší v závislosti na druhu poplatníka. Vyměřovacím základem pro zaměstnance je úhrn příjmů (hrubá mzda), u osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) je to vyměřovací základ, který si OSVČ sám určí, ne však méně než 50 % daňového základu. Vyměřovacím základem u osoby dobrovolně účastné na tomto pojištění je částka, kterou si určí, nejméně ale jedna čtvrtina průměrné mzdy platné pro daný kalendářní rok. [12]

Sazby pojistného platné pro rok 2019 jsou pro přehlednost shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 3 - Sazby pojistného na sociální pojištění (vlastní dle [12])

Poplatník	Důchodové	Nemocenské	St. pol. zam.	Celkem
Zaměstnavatel	21,5 %	2,3 %	1,2 %	25 %
Zaměstnanec				6,5 %
OSVČ	28 %		1,2 %	29,2 %
Osoba dobrovolně účastná				28 %



## **2. 5 Pojistné na všeobecné zdravotní pojištění**

Posledním povinným odvodem je pojistné na všeobecné zdravotní pojištění, které se řídí zákonem č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění, ve znění pozdějších předpisů. V rámci tohoto pojištění je následně všem pojištěným poskytována základní lékařská péče zdarma.

Výše pojistného činí 13,5 % z vyměřovacího základu, přičemž zaměstnanec platí 4,5 % a zaměstnavatel 9 %. Vyměřovacím základem u zaměstnanců se rozumí úhrn příjmů ze závislé činnosti, u osob samostatně výdělečně činných 50 % příjmů ze samostatné činnosti po odečtení výdajů. Rozhodným obdobím, ze kterého se vyměřovací základ zjišťuje, je jeden kalendářní měsíc u zaměstnanců a jeden kalendářní rok u OSVČ.

Za zaměstnance odvádí zaměstnavatel kromě částky, kterou je povinen za něj uhradit, také tu část, kterou je povinen hradit sám zaměstnanec, a to formou srážky ze mzdy nebo platu. Osoba samostatně výdělečně činná platí pojištění formou záloh na účet příslušné zdravotní pojišťovny každý měsíc, ve kterém prováděla činnost. Za osoby, za které je plátcem pojistného stát (např. studenti, nezaměstnaní na úřadu práce, důchodci), platí měsíčně pojistné ministerstvo financí České republiky. [13]

### 3 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVEBNÍHO OBJEKTU

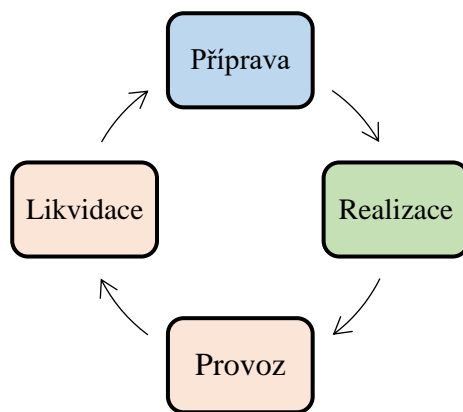
Tato kapitola bude zaměřena na popis a rozdělení životního cyklu stavebního objektu do jednotlivých fází, z čehož bude v následujících kapitolách vycházeno při analýze daňového zatížení jednotlivých fází cyklu.

**Stavba** je opracování a seskupení materiálů na určité místo za určitým účelem. Je výsledkem realizace stavební výroby a montáží. Jako stavba se označuje také stavební dílo v době provádění. Stavby se dělí podle účelu (bytová, průmyslová, dopravní), podle tvaru (liniová, budova) nebo druhu (pozemní, inženýrská). Ucelená část stavby je skupina stavebních objektů, které plní společnou technickoekonomickou funkci a jsou schopny samostatného užívání. [14]

**Stavební objekt** je prostorově a funkčně ucelená nebo technicky samostatná část stavby. Stavba se dělí na stavební objekty z několika důvodů, např. z důvodu rozdílných dodavatelů, různých termínů dokončení, různé funkce. [14] Pro ilustraci, stavební objekt rodinného domu, ze kterého bude vycházet analýza daňového zatížení v poslední kapitole této práce, je součástí stavby, která se dále skládá z přístupové komunikace, hospodářského objektu a bazénu, které jsou součástí projektu, ale pro účely této práce nebudou uvažovány. Protože **stavba** je pojem nadřazený pojmu **stavební objekt**, následující odstavce budou platit pro oba tyto termíny a pro přehlednost bude užíván spíše termín stavba.

Velmi obecně lze říci, že stavba je výsledkem materializace myšlenky v hmotný objekt. Dobu od vzniku takové myšlenky, přes plánování stavby, proces realizace stavby, její existenci až po její likvidaci nazýváme **životním cyklem stavby**.

Životní cyklus stavby dělíme do čtyř fází a sice fáze přípravy, fáze realizace, fáze provozní a fáze likvidace. Tyto fáze zpravidla bývají ukončeny nějakými milníky, avšak tyto milníky nemusí být vždy přesně stejné a záleží na druhu stavby nebo její velikosti. U některých staveb například místo stavebního povolení postačí stavební ohlášení atd.



Obrázek 1 - Životní cyklus stavby (vlastní)

### **3. 1 Fáze přípravy**

Fázi přípravy je období od vzniku první myšlenky na realizaci konkrétního stavebního projektu až po udělení stavebního povolení. Ve fázi přípravy se hledají odpovědi na otázky „co“, „kde“, „proč“ a „za kolik“. Tuto fázi lze pro přehlednost rozdělit do 3 bodů.

#### **3. 1. 1 Iniciace**

Iniciace je vznik myšlenky investora na vznik stavebního díla.

#### **3. 1. 2 Definování**

Definování je soubor několika činností, které vedou k rozhodnutí o investici. Mezi tyto činnosti patří například vytváření:

- studie příležitostí,
- studie potřeb,
- architektonické studie,
- studie proveditelnosti.

Součástí studie proveditelnosti je modelování různých situací financování z hlediska jejich použitelnosti a vlivu na očekávané výnosy. Základem pro použití těchto modelů je odhad výše pořizovacích nákladů stavby a odhad očekávaných výnosů z jejího provozu v jisté míře zjednodušení.

Na základě výše uvedeného se vybere optimální varianta řešení projektu výstavby. Teprve poté jsme schopni rozhodnout, zda projekt bude, či nebude realizován.

#### **3. 1. 3 Plánování**

Plánování je posledním bodem přípravy a provádějí se během něho například následující činnosti:

- průzkumy (inženýrsko-geologický, hydrogeologický, stavebně historický, stavebně technický),
- zajištění pozemku,
- výběrová řízení na inženýring a na projektanta,
- zpracování dokumentace pro územní řízení (DUR),
- územní řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí o umístění stavby,
- zpracování projektové dokumentace v rozsahu pro stavební povolení (DSP)
- stavební řízení, jehož výsledkem je vydání stavebního povolení.

Smyslem fáze přípravy je vytvoření myšlenky na realizaci stavebního díla a její přetvoření do konkrétní podoby, získání stavebního povolení a zahájení fáze realizace.

### **3. 2 Fáze realizace**

Fáze realizace je doba mezi udělením stavebního povolení až po vydání kolaudačního rozhodnutí, respektive zahájení užívání stavby. Opět tyto milníky nemusí, v návaznosti na stavební zákon, přesně odpovídat těmto názvům. Fázi realizace lze, jako fázi přípravy, rozdělit na tři body. Mluvíme o přípravě realizace, vlastní realizaci a závěru realizace.

#### **3. 2. 1 Příprava realizace**

Příprava realizace je soubor činností, bez kterých nemůže být stavba realizována. Vyjasňují se odpovědi na otázky „jak“, „kdy“, „kdo“ a „za kolik“.

V závislosti na rozsahu stavby se zpracovává zadávací dokumentace pro realizaci stavby, provádí se výběrové řízení na zhotovitele a uzavírají patřičné smlouvy na realizaci. Dále se zpracovává dokumentace pro provedení stavby, podle níž dodavatel stavby na základě smluv o realizaci dílo zhotoví. Poslední činností je stavebně technologická příprava, která obsahuje technologické schéma, časový rozbor výstavby, finanční plán, kontrolní a zkušební plán a také situaci zařízení staveniště.

#### **3. 2. 2 Vlastní realizace**

Vlastní realizace je proces, při kterém probíhá samotná výstavba stavebního díla. Ta začíná předáním staveniště a jeho následným zařízením. Zajišťují se dodávky stavebních materiálů, probíhají stavební a montážní práce. V průběhu realizace je nutné zajistit dobrou koordinaci všech zúčastněných subjektů, případně řešit kolize a změny v projektu stavby. Provádí se kontrola kvality provedených prací, přejímky zhotovených částí stavby a vše se zaznamenává do stavebního deníku.

#### **3. 2. 3. Závěr realizace**

Závěr realizace je soubor činností probíhajících od předání a převzetí stavby až po získání kolaudačního rozhodnutí. Provádí se závěrečné vyúčtování, tedy finanční vyrovnání závazků a pohledávek mezi investorem a dodavatelem. Dále se vypracovává dokumentace skutečného provedení stavby, probíhá zkušební provoz, který prověřuje, zda stavba je schopna užívání v kvalitě a způsobem stanoveným v projektové dokumentaci. Na návrh stavebníka se zahajuje kolaudační řízení, jehož výsledkem je vydání kolaudačního rozhodnutí.

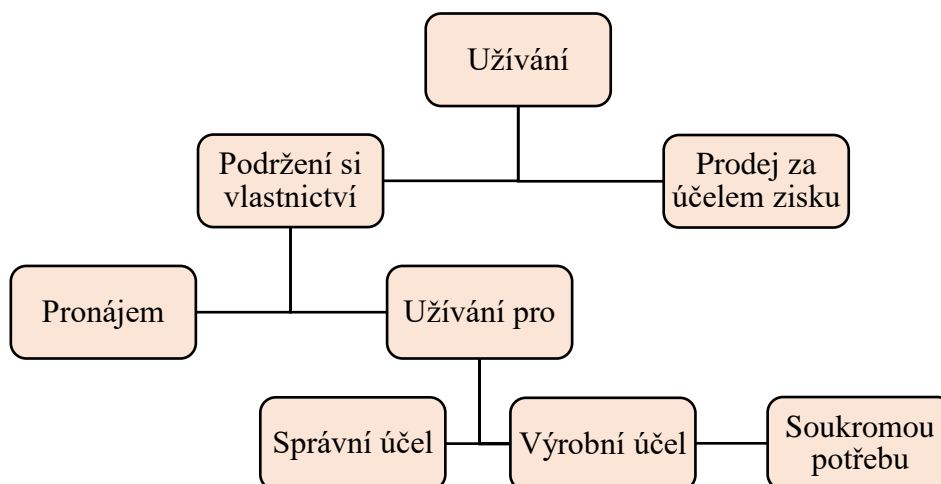
Smyslem realizace je vyhotovení stavby za smlouvenou cenu, ve smlouveném čase, za stanovených podmínek a získání kolaudačního rozhodnutí. [14]

### **3. 3 Fáze provozní**

Provozní fázi stavby je období od vydání kolaudačního rozhodnutí, respektive od zahájení užívání stavby až po ukončení provozu a zahájení likvidace. Během provozní fáze stavba slouží k účelu, za kterým byla postavena. U komerčních projektů je cílem maximalizace zisku, v případě rodinného domu je účelem stavby naplnění jedné ze základních potřeb člověka – bydlení.

### 3. 3. 1 Vlastní užívání

Ve fázi užívání se stanovují podmínky pro užívání stavby. Dochází k průkazu nabytí vlastnictví nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí. Dále je třeba uzavřít smlouvy s dodavateli energií, vody a jiné. Po finanční stránce se vypořádávají finanční závazky (splátky úvěrů). [14]



Obrázek 2 - Nakládání se stavbou ve fázi užívání (vlastní dle [14])

### 3. 3. 2 Opravy a údržba

Předepisují se podmínky údržby a oprav stavby, provádí se správa objektu. Pojmem oprava se rozumí odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem znovuvvedení do stavu schopného užívání. U budov se obnovuje jejich provozní kvalita, užítkovost a bezpečnost.

### 3. 3. 3 Modernizace

Modernizace je taková úprava, již se při uplatňování prvků technického pokroku nahrazují části hmotného investičního majetku modernějšími částmi za účelem odstranění následků opotřebení a zastarání vlivem technického rozvoje. [15]

### 3. 3. 4 Rekonstrukce

Rekonstrukce je regenerační zásah do konstrukčního, technického i technologického řešení objektu, kterým se odstraňují vady, poruchy, funkční nedostatky a opotřebenost. Rekonstrukce může být provedena způsobem respektujícím a vracejícím objektu původní architektonickou a stavební podobu a funkci. [16]

### **3. 4 Fáze likvidace**

Fáze likvidace je poslední fází životního cyklu stavby a nastává v případě, kdy dojde k naplnění účelu, za jakým byla budova postavena a již se dále nevyplatí investovat do stavby žádné další prostředky. Samotná likvidace stavby nemůže proběhnout jen tak, ale je potřeba získat povolení k odstranění stavby.

#### **3. 4. 1 Dokumentace k odstranění stavby**

Prvním krokem je zajištění dokumentace k odstranění stavby. Ta definuje odborné vedení a bezpečnost procesu likvidace stavby.

#### **3. 4. 2 Řízení o odstranění stavby**

Následuje řízení o odstranění stavby, zahájené na žádost navrhovatele. Správního řízení se účastní osoby, které mají vlastnická práva k pozemkům a stavbám na nich, dále osoby, které budou likvidaci vést nebo vykonávat odborný dozor. Probíhá ústní jednání a místní šetření, na jehož základě úřad vydá nebo nevydá povolení nebo nařízení k odstranění stavby.

#### **3. 4. 3 Povolení (nařízení) odstranění stavby**

Povolení (nařízení) odstranění stavby obsahuje podmínky, za jakých lze stavbu odstranit. Odstranění stavby může být nařízeno stavebním úřadem nebo také soudem.

#### **3. 4. 4 Vlastní likvidace**

Poslední činností prováděnou v této fázi je vlastní likvidace, která zahrnuje vybourání stavebních konstrukcí, likvidaci vybouraných hmot (recyklace, uložení na skládce). Na závěr by se měl terén upravit tak, aby byl připraven sloužit k jinému účelu, například k vybudování jiné budovy.

## 4 ANALÝZA DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ FÁZÍ ŽIVOTNÍHO CYKLU STAVEBNÍHO OBJEKTU

V předchozích kapitolách je popsán daňový systém ČR, jednotlivé druhy daní a životní cyklus stavebního objektu. V této kapitole budou poznatky z předchozích kapitol spojeny dohromady. Cílem této kapitoly je analyzovat daňové zatížení stavebního objektu napříč fázemi životního cyklu, a to v rovině teoretické.

Pro přehlednost bude kapitola opět rozčleněna na fáze životního cyklu stavby. Ke každé fázi budou uvedeny činnosti, které zde probíhají a krátký komentář k osvětlení jaké daně a proč do těchto činností vstupují.

### 4.1 Daňové zatížení fáze přípravy

Přehled činností probíhajících ve fázi přípravy je uveden v následující tabulce.

Tabulka 4 - Přehled činností ve fázi přípravy (vlastní)

FÁZE ŽIVOTNÍHO CYKLU	PŘÍPRAVA		
	Iniciace	Definování	Plánování
ČINNOSTI	Iniciace vzniku projektu	Architektonická studie	Průzkumy
		Studie proveditelnosti	Zajištění pozemku
		Rozhodnutí o investici	Smlouva s projektantem
			Dokumentace pro ÚŘ
			Územní řízení
			Rozhodnutí o umístění stavby
			Dokumentace pro stav. povolení
			Stavební řízení
			Stavební povolení

Ve fázi přípravy se převážně objevují činnosti, které jsou spojeny s prací lidí. Práce lidí je zatížena daní z příjmů fyzických osob a odvody na sociální a zdravotní pojištění (SZP). V případě, že jsou tyto osoby zaměstnány, tvoří hospodářský výsledek firem, který je zatížen daní z příjmů právnických osob.

Jednou z činností je zajištění pozemku, přičemž úplatné nabytí vlastnického práva je předmětem daně z nabytí nemovité věci (netýká se darování nebo dědění). Nabytím pozemku taktéž začíná období, kdy musíme platit daň z nemovité věci, konkrétně daň z pozemku.

Pořízení pozemku může a nemusí být spojeno s daní z přidané hodnoty. Obecně lze říci, že osoby, prodávající nemovitosti příležitostně, které nejsou plátcí DPH, jsou od placení DPH osvobozeny. Naopak tomu může být v případě developerů, kteří

s nemovitostmi obchodují. Kupujeme-li stavební pozemek od developera, není tento pozemek od DPH osvobozen.

S prodejem také souvisí daň z příjmu fyzických osob. Příjem z prodeje nemovitosti je osvobozen od DPFO, pokud v něm prodávající měl trvalé bydliště alespoň 2 roky nebo pokud tento příjem použil na uspokojení vlastní bytové potřeby. Pokud kupujeme nemovitost od developera, stává se tento jeho příjem zdanitelným příjmem daní z příjmů právnických osob. [5]

Dalšími náklady jsou náklady na zajištění průzkumů, dokumentací pro územní řízení a stavební povolení, které jsou zatíženy daní z přidané hodnoty. DPH se zde vyskytuje v základní sazbě 21 %.

Další daní vstupující do fáze přípravy je silniční daň. Silniční daň zaplatí osoby, které využívají automobily za účelem podnikání a které se podílí na zajištění výše uvedených činností – geodeti, projektanti, architekti a další.

Poslední daní vstupující do této fáze je spotřební daň, která se zde vyskytuje v podobě daně z minerálních olejů, kterou jsou zatíženy pohonné hmoty, tedy benzín a nafta.

#### 4. 2 Daňové zatížení fáze realizace

Fáze realizace je charakteristická velkým množstvím činností, které zde probíhají, což se zásadně projeví na daňovém zatížení.

Tabulka 5 - Přehled činností ve fázi realizace (vlastní)

FÁZE ŽIVOTNÍHO CYKLU	REALIZACE		
	Příprava realizace	Vlastní realizace	Závěr realizace
ČINNOSTI	Realizační dokumentace	Odevzdání a převzetí staveniště	Předání a převzetí stavby
	Výběrové řízení na zhotovitele	Realizace stavebních objektů	Závěrečné vyúčtování
	Smlouvy na realizaci	Vedení stavebního deníku	Dok. skutečného provedení
	Zadávací dokumentace pro realizaci	Dokumentace pro změnová řízení	Zkušební provoz
	Stavebně technologická příprava		Kolaudační řízení
			Kolaudační rozhodnutí

Během přípravy realizace probíhají opět činnosti spjaté s prací lidí, tudíž se zde vyskytne daň z příjmů fyzických a právnických osob a odvody na sociální a zdravotní pojištění. Dále je potřeba platit za vyhotovení různých dokumentací, což je zatíženo DPH v základní sazbě 21 %.



V průběhu vlastní realizace stavebního objektu se vyskytují náklady spojené s prací lidí a prací strojů. Zde se projeví opět DPFO, DPPO, SZP, DPH ve snížené sazbě 15 %, dále spotřební daň v podobě daně z minerálních olejů, která do nákladů vstupuje s nákupem pohonných hmot pro stavební stroje, automobily a další. Podnikatelské subjekty, podílející se na výstavbě, také musí zaplatit silniční daň za vozidla, která jakkoliv během výstavby využívají.

Závěr realizace, tedy činnosti spojené s předáním stavby, závěrečným vyúčtováním, dokumentací skutečného provedení a kolaudací opět provází náklady spojené s prací lidí – vstup DPFO, DPPO, SZP, DPH v základní sazbě 21 %.

Po celou tuto fázi zároveň už investor vlastní pozemek, za který musí platit daň z nemovité věci.

#### **4. 3 Daňové zatížení fáze užívání**

Ve fázi užívání se vyskytují náklady spojené s provozem stavby. Podstatnou část těchto nákladů tvoří náklady na energie, které jsou zatíženy různými druhy ekologické daně. Vlastnické právo k nemovitosti je zatíženo daní z nemovité věci, v případě, kdy dojde k převodu tohoto vlastnického práva, zaplatí nabývací daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % z nabývací hodnoty. Nabývací hodnotou může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena.

V případě údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí se vyskytují opět náklady spojené s lidskou prací, což představuje vstup DPFO, DPPO, odvodů na SZP a DPH v sazbě základní 21 % (údržba, úklid), ale i v 15% snížené sazbě (rekonstrukce, modernizace).

#### **4. 4 Daňové zatížení fáze likvidace**

Ve fázi likvidace vstupuje daň do nákladů spojených se získáním dokumentace k odstranění stavby a s řízením o odstranění stavby – opět se zde projeví daň z příjmů fyzických a právnických osob, odvody na sociální a zdravotní pojištění a daň z přidané hodnoty.

V procesu vlastní likvidace se objeví opět daně spojené s prací lidí a strojů, tedy DPFO, DPPO a odvody na SZP. Likvidační práce mohou být zatíženy daní z přidané hodnoty, pokud je provádí plátec DPH. Nelze opomenout ani silniční a spotřební daň v případě použití automobilů (např. na odvoz sutí), respektive jiných strojů spotřebovávajících pohonné hmoty.

Vzhledem k obtížnosti stanovení celkových nákladů na tyto dvě poslední fáze životního cyklu, nebudou tyto fáze předmětem kvantifikace daňového zatížení v následující kapitole. Princip by byl obdobný, avšak by se jednalo o výpočty nad rámec této bakalářské práce.

## 5 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Základem pro vypracování praktické části této práce je následující případová studie, ve které bude projekt výstavby konkrétního rodinného domu rozdělen do prvních dvou fází životního cyklu stavebního objektu, a sice fáze přípravy a fáze realizace. V jednotlivých fázích bude uveden výčet a stručný popis činností, které se v dané fázi uskutečňují a bez kterých výstavbu RD nelze realizovat.

Investorem stavby, která je stručně popsána níže v této kapitole, je soukromá (fyzická) osoba, která řeší stavbu rodinného domu pro bydlení. Investor si koupil pozemek a nechal si vyprojektovat dům projekční kanceláří. K projektové dokumentaci byl vytvořen položkový rozpočet, na jehož základě si investor vybral firmu, která dům za tuto cenu postaví. Projektová dokumentace spolu s položkovým rozpočtem byly poskytnuty pro účely této práce zcela anonymně.

Dále bude investor spolupracovat s fyzickými osobami, které zajistí další činnosti nutné k výstavbě, např. geologický a radonový průzkum, geodetické práce atd. U těchto činností je potřeba určit cenu, za kterou jsou tyto činnosti provedeny. Jejich cena bude zjištěna pomocí poptávky u osob, které se těmito činnostmi zabývají.

Cílem této případové studie je kvantifikovat daňové zatížení stavebního objektu v prvních dvou fázích životního cyklu stavby, tedy fázi přípravy a fázi realizace. Daňové zatížení bude vyjádřeno jako poměr mezi náklady skutečně vynaloženými ze strany investora a náklady, které případnou státu ve formě daní a poplatků.

Z hlediska daní, je důležité si nejprve uvědomit, že finanční prostředky, které má investor na výstavbu rodinného domu k dispozici, už byly zdaněny v podobě daně z příjmů fyzické osoby a odvodů na sociální a zdravotní pojištění, poté co tyto peníze vydělala. Celkový objem finančních prostředků, které má investor k dispozici na přípravu a výstavbu rodinného domu je tedy daňově zatížen ještě před tím, než vůbec dojde k jeho investování. Toto zohlednění bude vypočteno zvlášť v samotném závěru této kapitoly.

## 5. 1 Popis stavebního objektu

### 5. 1. 1 Účel objektu

Objekt je řešen jako jednogenerační rodinný dům bez podsklepení.

### 5. 1. 2 Zásady architektonického, funkčního a dispozičního řešení

Hlavní vstup do rodinného domu je situovaný z boční strany objektu z přístupové komunikace, dále i přes samostatný vstup ze zadní strany přes terasu. Dům má kompaktní dispozici a úsporné komunikační prostory, což přidává komfortnímu obytnému prostoru a tvoří dobrý poměr obytné a užitkové plochy.

Přes zádveří s odkládacím prostorem je přístup do chodby. Chodba tvoří komunikační prostor rodinného domu. Z tohoto prostoru jsou přístupné všechny místnosti RD. Obytný prostor se skládá z obývacího pokoje spojeného s jídelnou a kuchyní. Na obývací pokoj a jídelnu navazuje otevřená terasa. Z chodby je dále přístup do tří pokojů, technické místnosti, samostatného WC a koupelny. V garáži se nachází výlez do půdního prostoru přístupný skládacím schodištěm s dřevěným skladovacím roštem. Dům má dostatek skladovacích a úložných prostor. Strop domu tvoří zavěšený sádkartón na konstrukci krovu opatřený tepelnou izolací.

### 5. 1. 3 Kapacity

Užitná plocha:	208,60 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	158,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	289,30 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1010,00 m <sup>3</sup>
Max. výška hřebene od 0,000:	5,95 m
Sklon střechy:	22,00°
Orientace:	vstup na jihozápad



Obrázek 3 - Pohledy (vlastní zpracování dle poskytnuté PD)

#### **5. 1. 4 Technické a konstrukční řešení objektu**

##### **Stavební práce**

Před začátkem stavebních prací budou vybudovány provizorní objekty zařízení staveniště, sloužící na ochranu pracovníků před nepříznivým počasím a na skladování materiálu a nářadí. Dále je potřeba podle pokynů správce sítě NN zřídit provizorní přípojku elektrické energie s uzamykatelnou skříní elektroměru. Staveniště bude oploceno a vždy po skončení prací uzamčeno.

##### **Zemní práce**

Před zahájením zemních prací se objekt RD vytyčí lavičkami. Zřetelně se označí výškový bod, od kterého se určují všechny příslušné výšky.

Hlavní výkopové práce budou prováděny strojně, těsně před betonáží základu proběhne ruční začištění až na základovou spáru. V projektu je předpokládána třída těžitelnosti 2 a únosnost zeminy na základové spáře  $R_{dt} = 0,25 \text{ MPa}$ .

##### **Základy**

Základové konstrukce jsou navrženy z bednicích tvárnic tl. 400 mm – tvárnice bednicí 40 (400x500x200) na monolitických základových pasech z betonu C20/25, tl. 600 mm, doplněných armovací výztuží. Základové pasy jsou oboustranně rozšířené o 100 mm proti tloušťce stěn z bednicích tvárnic.

Bednicí tvárnice jsou vyztužené svislou a vodorovnou výztuží z oceli R10 505 a zalité výplňovým betonem třídy C20/25.

Pod základové pasy je navržen šterkopískový podsyp tl. 100 mm. Základová deska je navržena z betonu C20/25 (B25) tl. 150 mm.

V projektu se předpokládá, že max. hladina podzemní vody nezasahuje základové konstrukce.

##### **Izolace proti vodě a vlhkosti**

Jako izolace proti zemní vlhkosti je navržena hydroizolační fólie FATRAFOL 803 tl. 2 mm oboustranně obalena geotextílií, uložená na podkladní beton. Hydroizolační pásy se ukládají vedle sebe s překrytím 100 mm, spoje v nakládání 150 mm. Hydroizolace na obvodových zdech bude vyvedena nad okapový chodník do výšky 500 mm.

##### **Svislé konstrukce**

Všechny svislé nosné stěny jsou navrženy z cihel HELUZ. Obvodové zdivo je z cihel HELUZ FAMILY 50 2in1 broušených – tl. 500 mm (500x247x249 mm) s celoplošným lepidlem, pevnosti P8 – obvodové konstrukce a z cihel HELUZ FAMILY 30 2in1 broušených – tl. 300 mm (300x247x249 mm) s celoplošným lepidlem, pevnosti P10 – obvodové konstrukce. Zvenku budou všechny obvodové konstrukce opatřeny tepelně izolační omítkou tl. 30 mm a finální probarvenou zatíranou omítkou se zrnem tl. 1,5 mm.

V místě soklu je navrženo zdivo z cihel HELUZ STI 40 broušených – tl. 400 mm (400x247x249 mm) s celoplošným lepidlem, pevnosti P8 a tepelná izolace tloušťky 100 mm z XPS, která je opatřena mozaikovou omítkou.

Vnitřní nenosné příčkové zdivo je z cihel HELUZ – tl. 140 mm (140x497x249 mm) s celoplošným lepidlem a z cihel HELUZ – tl. 80 mm (80x375x249 mm) s celoplošným lepidlem.

Nadokenní a nadedvevní překlady v obvodových nosných zdivech jsou navrženy jako železobetonové, z vnější strany odizolované extrudovaným polystyrenem. Z čela překladu tl. 20 mm, ze spodní strany tl. 30 mm. Nadedvevní překlady ve vnitřních zdech jsou navrženy z keramických plochých překladů HELUZ ukládaných do lože z cementové malty.

### **Komínové těleso**

V objektu je navrženo jedno jednorůduchové těleso Schiedel. Komínový systém je tvořen komínovou tvárnici s integrovanou tepelnou izolací a tenkostěnnou keramickou (šamotovou) vložkou. Vnější rozměr tvarovky je 360x360 mm s průměrem šamotové vložky 200 mm. Komínový systém je založen na komínové patě uložené na předem vybetonovaném základě. Pachová uzávěrka je součástí komínové paty. Zakončení komína bude opatřeno Meidingerovou hlavou.

### **Vodorovné konstrukce**

Objekt je navrženy bez stropní konstrukce se zavěšeným sádrokartonovým systémem podhledu. Závěsy jsou kotveny do krokví, kleštín a vaznic krovu. Ve stropní konstrukci nad garáží je navrženo protipožární skládací stropní schodiště. Obvodové a středové pozední věnce jsou navrženy z betonu třídy C20/25 (B25).

### **Střešní konstrukce**

Střešní konstrukce je navržena ze skládaných betonových tašek s vnitřním drážkováním. Jako pojistná hydroizolační vrstva je navržena difuzní fólie TYVEK SOLID. Minimální překrytí jednotlivých pásů je 100 mm, vodotěsně spojeny pomocí oboustranné lepicí pásky DOUROL.

## **5. 1. 5 Tepelně technické vlastnosti konstrukcí a výplní otvorů**

### **Izolace tepelné**

Obvodové základové konstrukce z bednicích tvárnic tl. 400 mm jsou z venkovní strany opatřené vůči promrzání extrudovaným polystyrenem tl. 100 mm.

Podkroví domu je navrženo se zavěšeným protipožárním sádrokartonovým systémem podhledu, který nese tepelnou izolaci ve dvou vrstvách, celkem o tloušťce 400 mm (200+200 mm). Parozábrana mezi izolací a sádrokartonem bude zhotovena z paronepropustné fólie DELTA-REFLEX.

Jako tepelná izolace podlahových konstrukcí je navržena izolace z expandovaného polystyrenu 150 S v tloušťce 120 mm. Mezi tepelnou izolací a systémovou deskou

podlahového vytápění je navržena PE fólie. Pod tepelnou izolaci klást geotextílii 300 g/m<sup>2</sup>.

### Výplně otvorů

Všechna okna a dveře na terasu jsou navržena hliníková, s izolačním trojsklem a celoobvodovým kováním. Součinitel prostupu tepla okna max.  $U = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Okna budou doplněna o hliníkové žaluzie. Vchodové dveře jsou navrženy atypické dřevěné, součinitel prostupu tepla dveří max.  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Interiérové dveře jsou navrženy dřevěné do dřevěné zárubně. Styky podlah v místech dveřních otvorů opatřit přechodovými, podlahovými lištami.

### 5. 1. 6 Vliv objektu a jeho užívání na životní prostředí

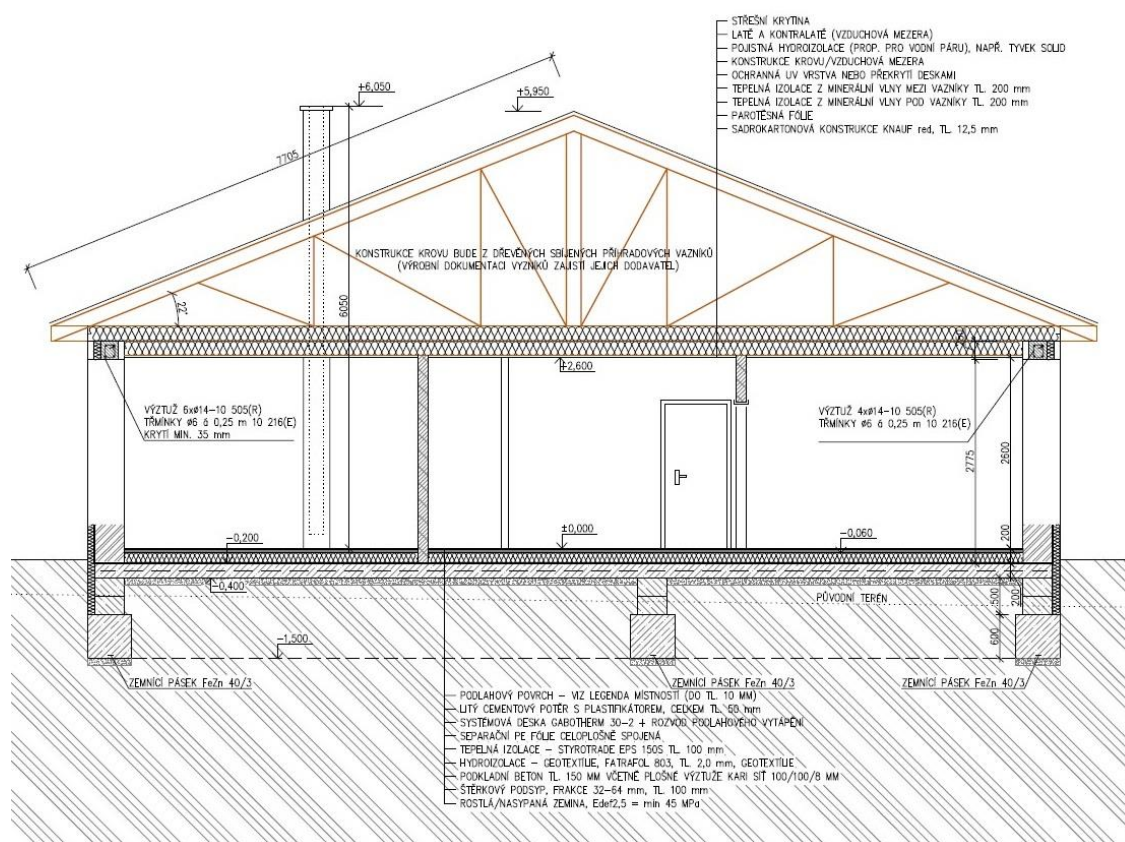
Objekt nemá negativní účinek na životní prostředí.

### 5. 1. 7 Ochrana objektu před škodlivými vlivy venkovního prostředí

Na základě radonového měření byl zjištěn nízký radonový index, dostatečnou ochranu tak poskytne izolace proti vodě s utěsněnými prostupy.

### 5. 1. 8 Dodržení obecných požadavků na výstavbu

Objekt splňuje všechny obecné požadavky na výstavbu.



Obrázek 4 - Řez objektem (vlastní zpracování dle poskytnuté PD)

## 5. 2 Výpočet daňového zatížení fáze přípravy

V přípravné fázi životního cyklu rodinného domu je prvním krokem rozhodnutí investora o realizaci domu na základě potřeby bydlení. Předtím, než může investor začít stavět dům je potřeba zajistit pozemek, průzkumy, výběr a smlouvu s projektantem. Ten vypracuje dokumentaci v rozsahu pro stavební ohlášení. V případě stavby pro bydlení dle § 96 v návaznosti na § 104 stavebního zákona si investor musí zajistit územní souhlas. Dále je potřeba dle § 104 SZ zajistit stavební ohlášení. K ohlášení stavby stavebnímu úřadu je potřeba připojit projektovou dokumentaci. [17]

### 5. 2. 1 Zajištění pozemku

Rodinný dům bude postaven v obci Kobylí v Jihomoravském kraji, kde se investor rozhodl koupit pozemek o výměře 729 m<sup>2</sup>. Prodávající vlastnil pozemek déle než 5 let a tím pádem je prodej pozemku na základě paragrafu 4 Zákona České národní rady o daních z příjmů osvobozen od daně z příjmů. Vzhledem k faktu, že prodávající je fyzická osoba a neprovádí prodej nemovitostí jako soustavnou ekonomickou činnost, nebude tento prodej pozemku zatížen daní z přidané hodnoty. Sjednaná cena pozemku je 1 700 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. Cena za pozemek o výměře 729 m<sup>2</sup> se tedy rovná 1 239 300 Kč. Dále bude potřeba provést zápis změny vlastnictví do katastru nemovitostí, výše poplatku je 1 000 Kč. V souvislosti s nabytím vlastnického práva k pozemku musí kupující zaplatit daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % ze sjednané ceny, tedy  $1\,239\,300 \text{ Kč} \times 0,04 = 49\,572 \text{ Kč}$ . Nabytím vlastnického práva taktéž vzniká vlastníkově povinnost k dani z nemovité věci, ta se vypočte jako výměra pozemku  $\times$  sazba v Kč/m<sup>2</sup> (0,2 Kč)  $\times$  koeficient, který se pro obec Kobylí rovná 1,6, celkem tedy 233 Kč ročně. Pro fázi přípravy uvažujeme daň z nemovité věci pro jeden rok. Další rok bude tato daň zařazena do fáze realizace (sazba za stavební pozemek 2 Kč) a po dokončení stavby dojde k jejímu upravení a rozdělení na daň z pozemku a daň ze stavby.

Vynaložené finanční prostředky investora na zajištění pozemku činí v součtu 1 290 105 Kč. Z toho 1 239 300 Kč je cena pozemku, 49 572 Kč daň z nabytí nemovité věci, 1 000 Kč správní poplatek za zápis změny vlastnictví v katastru nemovitostí, 233 Kč za daň z nemovité věci, která s pozemkem souvisí.

Z celkového vynaloženého finančního objemu 1 290 105 Kč daně činí 49 805 Kč a poplatky 1 000 Kč.

Tabulka 6 - Přehled a výše daní při zajištění pozemku (vlastní)

ČINNOST CENA V KČ	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]	POPLATKY [KČ]
Zajištění pozemku	1 239 300 Kč	DNNV	4 %	49 572	1 000
1 290 105	729 m <sup>2</sup>	DNV	0,2 Kč * 1,6	233	
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>49 805</b>	<b>1 000</b>



### 5. 2. 2 Geologický průzkum

Před vypracováním projektové dokumentace bude potřeba provést inženýrsko-geologický průzkum. Tento průzkum bude zajištěn osobou samostatně výdělečně činnou, cena za průzkum byla stanovena na 10 000 Kč bez DPH. Tato cena je konečná, jelikož OSVČ provádějící geologický průzkum není plátcem DPH, protože její roční obrat nepřesahuje 1 milion korun a dobrovolně se k DPH nezaregistrovala. OSVČ provádějící tento průzkum vypočítává základ daně z příjmu jako rozdíl mezi výnosy a náklady, přičemž náklady uplatňuje ve formě paušálu ve výši 60 % z výnosů (živnost vázaná). Základ daně z 10 000 Kč se rovná  $10\,000 \times 0,4$ , tedy 4 000 Kč, daň z příjmu ve výši 15 % z toho činí 600 Kč.

Dále OSVČ povinně odvádí peníze na sociální a zdravotní pojištění. Sazba sociálního pojištění dělá 29,2 % vyměřovacího základu, který se vypočte jako 50 % zisku. Převáděno na zisk, činí sazba sociálního pojištění 14,6 % ze zisku. Stejný postup platí u zdravotního pojištění, kde sazba dělá 13,5 % vyměřovacího základu, tedy 6,75 % ze zisku. Celkem tedy osoba provádějící tento průzkum, odvede na sociální a zdravotní pojištění 21,35 % ze zisku, respektive 42,7 % z vyměřovacího základu. Výpočet tedy bude vypadat následovně. Cena za provedení práce je 10 000 Kč, po uplatnění výdajů formou paušálu ve výši 60 % dostaneme zisk 4 000 Kč, z toho vyměřovací základ je roven 2 000 Kč,  $2\,000 \times 0,427$  je 854 Kč. Z celkové ceny za práci 10 000 Kč tedy geolog odvede na sociální a zdravotní pojištění státu, respektive zdravotní pojišťovně celkem 854 Kč.

Dále bude k výkonu použito jedno vozidlo o objemu motoru 1500 cm<sup>3</sup>, pohon benzín, stáří vozidla 5 let, za které je potřeba ročně uhradit silniční daň ve výši 1 800 Kč, přepočteno na 1 pracovní den v roce (z celkem 251 dní) silniční daň na tento úkon činí 7 Kč. Osoba provádějící průzkum musí na místo průzkumu jedenkrát dojet z Brna, zpáteční cesta tedy činí 100 km. Při spotřebě 7 l/100 km a sazbě spotřební daně ve výši 12,84 Kč/l Naturalu 95 je výše spotřební daně 90 Kč.

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění geologického průzkumu činí 10 000 Kč. Z toho daně celkem 1 551 Kč.

Tabulka 7 - Přehled a výše daní u geologického průzkumu (vlastní)

ČINNOST	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [Kč]	POPLATKY [Kč]
CENA V KČ					
Geologický průzkum	4 000 Kč	DPFO	15 %	600	-
	2 000 Kč	SZP	42,7 %	854	
10 000	7 l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	90	
	3 000 Kč	Silniční	$0,6 \cdot 1/251$	7	
CELKEM	-	-	-	1 551	-



### 5. 2. 3 Radonový průzkum

Dále bude proveden radonový průzkum, taktéž osobou samostatně výdělečně činnou, v ceně 3 500 Kč bez DPH. Tato cena je konečná, jelikož OSVČ provádějící geologický průzkum není plátcem DPH. OSVČ provádějící tento průzkum, stejně jako v případě předchozím, vypočítává základ daně jako rozdíl mezi výnosy a náklady, přičemž náklady uplatňuje ve formě paušálu ve výši 60 % z výnosů (živnost vázaná). Základ daně z 3 500 Kč se rovná  $3\,500 \times 0,4$ , tedy 1 400 Kč, daň z příjmu ve výši 15 % z toho činí 210 Kč.

Stejně jako v předchozím případě je nutné zaplatit odvody na sociální a zdravotní pojištění, které v součtu činí 21,35 % ze zisku, respektive 42,7 % z vyměřovacího základu. Vyměřovací základ je roven 50 % ze zisku. Odvody celkem se vypočítají následovně – zisk  $(1\,400 \text{ Kč}) \times 0,5 \times 0,427$ , což se rovná 299 Kč.

Na místo průzkumu musí zhotovitel dojet vozidlem o objemu motoru 2000 cm<sup>3</sup>, pohon diesel, stáří vozidla 4 roky, za které je potřeba ročně uhradit silniční daň ve výši 1 800 Kč, přepočteno na 1 pracovní den v roce (z celkem 251 dní) silniční daň na tento úkon činí 7 Kč. Osoba provádějící průzkum musí na místo průzkumu jedenkrát dojet z Brna, zpáteční cesta tedy činí 100 km. Při spotřebě 6 l/100 km a sazbě spotřební daně ve výši 10,95 Kč/l Dieselu, je výše spotřební daně 66 Kč.

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění radonového průzkumu činí 3 500 Kč, z toho daně celkem 582 Kč.

Tabulka 8 - Přehled a výše daní u radonového průzkumu (vlastní)

ČINNOST CENA V KČ	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [Kč]	POPLATKY [Kč]
Radonový průzkum	1 400 Kč	DPFO	15 %	210	-
	700 Kč	SZP	42,7 %	299	
3 500	6 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	66	
	3 000 Kč	Silniční	$0,6 \cdot 1/251$	7	
CELKEM	-	-	-	582	-

#### 5. 2. 4 Vypracování geodetického podkladu

Dalším z podkladů pro vypracování projektové dokumentace je geodetický podklad s výškopisným a polohopisným plánem pozemku. Zaměření bude provedeno geodetem, jakožto osobou samostatně výdělečně činnou působící ve společnosti fyzických osob, přičemž postup pro výpočet daně z příjmu a odvodů na sociální a zdravotní pojištění, je stejný jako v předchozích dvou případech. Cena za vypracování geodetického podkladu byla stanovena na 5 000 Kč bez DPH, jelikož se nejedná o plátce DPH. Základ pro výpočet daně z příjmu je příjem snížený o výdaje formou paušálu ve výši 60 % příjmů, tedy  $5\,000\text{ Kč} \times 0,4 = 2\,000\text{ Kč}$ . Při 15% sazbě daně z příjmu tato daň činí  $2\,000\text{ Kč} \times 0,15 = 300\text{ Kč}$ . Vyměřovací základ pro výpočet odvodů na SZP činí 1 000 Kč, sazba celkem 42,7 %, suma za odvody na SZP tedy činí 427 Kč.

Dále na místo měření musí 1x dojet služebním automobilem, za který platí ročně silniční daň ve výši 1 800 Kč, převedeno na 1 pracovní den vychází silniční daň na tento úkon opět ve výši 7 Kč. V nákladu na dopravu se projeví i spotřební daň ve formě daně z minerálních olejů, konkrétně z nafty. Geodet sídlí také v Brně, zpáteční cesta do Kobylic je dlouhá 100 km, při spotřebě dieselu 7 l/100 km a výši spotřební daně 10,95 Kč/l tak spotřební daň vychází na 77 Kč

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění činnosti geodeta ve fázi přípravy činí 5 000 Kč, z toho daň celkem 811 Kč.

Tabulka 9 - Přehled a výše daní za práci geodeta (vlastní)

ČINNOST CENA V KČ	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]	POPLATKY [KČ]
Zeměměřičské práce	2 000 Kč	DPFO	15 %	300	-
	1 000 Kč	SZP	42,7 %	427	
5 000	7 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	77	
	3 000 Kč	Silniční	0,6 * 1/251	7	
CELKEM	-	-	-	811	-

### 5. 2. 5 Vypracování projektové dokumentace v rozsahu pro stavební ohlášení

Cena za vypracování dokumentace pro ohlášení stavby byla stanovena projekční kanceláří na 50 000 Kč bez DPH. Včetně DPH v základní sazbě tak utratí investor 60 500 Kč. 50 000 Kč je příjem projekční kanceláře, která má právní formu společnost s ručením omezeným, tudíž svůj konečný výsledek hospodaření musí zdanit daní z příjmu právnických osob ve výši 19 %. Dle statistik projekční kanceláře, která dokumentaci zpracovala, činí mzdové náklady včetně odvodů zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění v jejich firmě 72,5 % z tržeb.

Výpočet daňového zatížení mezd zaměstnanců projekční kanceláře je znázorněn v následující tabulce. Pokud dojde v této nebo i dalších tabulkách v součtu jednotlivých položek k rozdílu 1 Kč, je to způsobeno zaokrouhlováním haléřů na celé koruny.

Tabulka 10 - Výpočet daňového zatížení za PD ve fázi přípravy (vlastní)

POLOŽKA	VYJÁDŘENÍ	ČÁSTKA V KČ
Příjem	100 %	50 000
Mzdové náklady (SHM)	72,5 % z příjmů	36 250
Hrubá mzda (HM)	SHM/134*100	27 052
SZP zaměstnavatel (zl)	34 % z HM	9 198
SZP zaměstnanec (zc)	11 % z HM	2 976
Daň z příjmů	15 % z SHM	5 438*
Čistá mzda zaměstnance	HM - SZP zc - DPFO	18 639
<b>CELKEM DANĚ Z MEZD</b>	<b>DPFO + SZP zc + SZP zl</b>	<b>17 611</b>

\*bez zohledněných slev na dani

Celkem ze mzdových nákladů ve výši 36 250 Kč tvoří odvody na sociální a zdravotní pojištění a daň z příjmů částku 17 611 Kč, což je 48,58 %. Je to více, než je průměrné zdanění mezd v České republice. Je to dáno tím, že zde nejsou zahrnuty žádné slevy na dani. Skutečné průměrné zdanění příjmů svobodného a bezdětného zaměstnance (uplatňuje minimálně slevu na poplatníka ve výši 24 840 Kč ročně) činilo v roce 2018 podle Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) v České republice 43,7 %. [18]. Po přepočtu tak dostaneme částku 15 841 Kč.  $15\,841\text{ Kč} - 9\,198\text{ Kč} - 2\,976\text{ Kč} = 3\,667\text{ Kč}$ , což lze považovat za částku daně z příjmu skutečnou.

Po odečtení ostatních nákladů zisk tvoří 4 % z tržeb. Daň z příjmu právnických osob se vypočte jako základ daně (zisk)  $\times$  sazba daně ve výši 19 %, tedy  $50\,000\text{ Kč} \times 0,04 \times 0,19 = 380\text{ Kč}$ .

Projektant se v rámci činnosti 1x pojede na místo podívat z Brna služebním automobilem starým 20 měsíců, pohon benzín, objem motoru 2000 cm. Silniční daň ročně činí 1 560 Kč, převedeno na 1 pracovní den v roce silniční daň na tento úkon činí 6 Kč. Zpáteční cesta do Kobylí činí 100 km, při spotřebě Naturalu 95 8 l/100 km dělá spotřební daň  $8 \times 12,84 = 103\text{ Kč}$ .

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění projektové dokumentace ve fázi přípravy činí 60 500 Kč, z toho daně celkem 26 829 Kč.

Tabulka 11 - Přehled a výše daní za vypracování PD ve fázi přípravy (vlastní)

ČINNOST	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]	POPLATKY [KČ]
CENA V KČ					
Vypracování PD	50 000 Kč	DPH	21 %	10 500	-
	27 052 Kč	SZP	45 %	12 173	
	36 250 Kč	DPFO	15 %	3 667*	
	2 000 Kč	DPPO	19 %	380	
60 500	8 l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	103 Kč	
	3 000 Kč	Silniční	0,52*1/251	6	
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>26 829</b>	-

\*částka snižená o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR

#### 5. 2. 6 Zajištění územního souhlasu

Výše správního poplatku za vydání územního souhlasu, potřebného k realizaci stavby, je 500 Kč.

#### 5. 2. 7 Ohlášení stavby

Výše správního poplatku za vydání souhlasu s ohlášenou stavbou je 1 000 Kč. Výše těchto poplatků je stanovena na základě Zákona č. 634/2006 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

### 5. 3 Vyhodnocení daňového zatížení fáze přípravy

Přehled a výše všech daní a poplatků vstupujících do přípravné fáze výstavby RD jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 12 - Přehled a výše všech daní ve fázi přípravy (vlastní)

PŘÍPRAVNÁ FÁZE					
ČINNOST CENA V KČ	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]	POPLATKY [KČ]
Zajištění pozemku	1 239 300 Kč	DNNV	4 %	49 572	1 000
1 292 205 Kč	729 m <sup>2</sup>	DNV	0,20 Kč * 1,6	233	
Geologický průzkum	4 000 Kč	DPFO	15 %	600	-
	2 000 Kč	SZP	42,7 %	854	
10 000	7 l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	90	
	3 000 Kč	Silniční	0,6 * 1/251	7	
Radonový průzkum	1 400 Kč	DPFO	15 %	210	-
	700 Kč	SZP	42,7 %	299	
3 500	6 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	66	
	3 000 Kč	Silniční	0,6 * 1/251	7	
Zeměměřičské práce	2 000 Kč	DPFO	15 %	300	-
	1 000 Kč	SZP	42,7 %	427	
5 000	7 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	77	
	3 000 Kč	Silniční	0,6 * 1/251	7	
Vypracování PD	50 000 Kč	DPH	21 %	10 500	-
	27 052 Kč	SZP	45 %	12 173	
	36 250 Kč	DPFO	15 %	3 667*	
	2 000 Kč	DPPO	19 %	380	
60 500	8 l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	103	
	3 000 Kč	Silniční	0,52*1/251	6	
Zajištění úz. souhlasu	-	-	-	-	500
Ohlášení stavby	-	-	-	-	1 000
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>79 578</b>	<b>2 500</b>
<b>1 370 605</b>					

\*částka snižená o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR

Celková výše vynaložených finančních prostředků ze strany investora za přípravnou fázi činí 1 370 605 Kč. Z toho správní poplatky 2 500 Kč a daně 79 578 Kč.

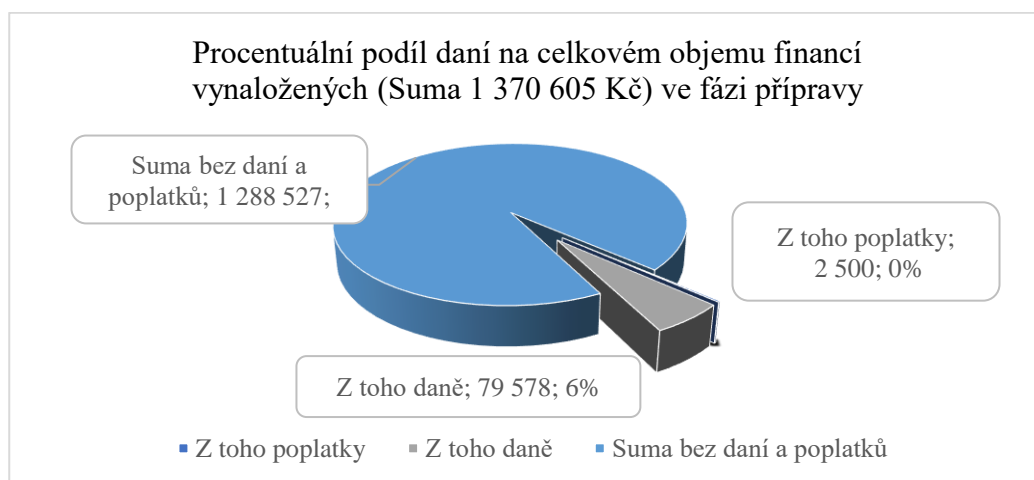
Poměr finančních prostředků, které plynou do státního rozpočtu z finančních prostředků vynaložených na tuto fázi, z pohledu investora, je v procentuálním vyjádření vypočítán následovně.

$$\frac{\text{Daně + poplatky}}{\text{Celkové vynaložené náklady}} \times 100$$

Konkrétně v tomto případě je výpočet následující.

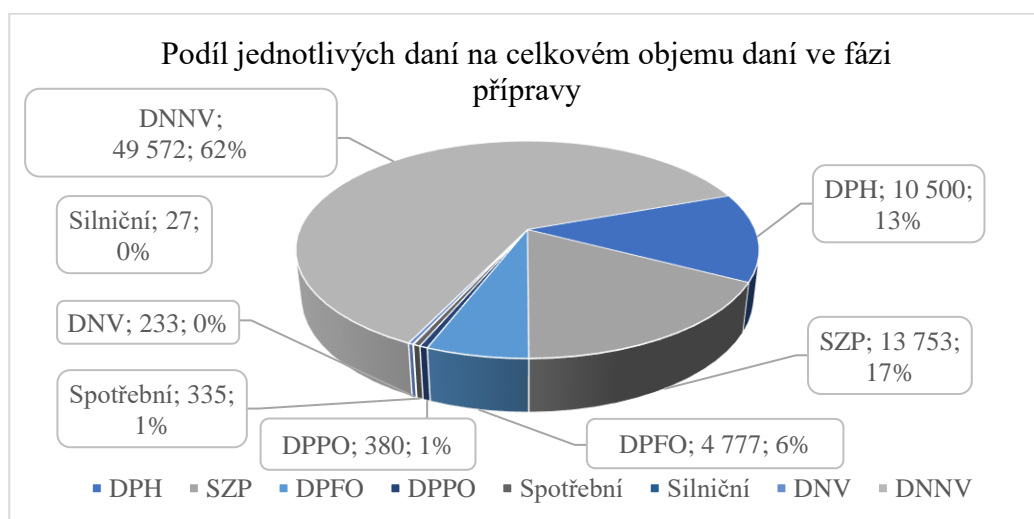
$$\frac{79\,578 \text{ Kč} + 2\,500 \text{ Kč}}{1\,370\,605 \text{ Kč}} \times 100 = 5,99 \%$$

Daňové zatížení ve fázi přípravy je 5,99 %, v grafickém znázornění, částky v Kč:



Graf 1 - Procentuální podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi přípravy (vl.)

Následující graf zobrazuje podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi přípravy. Je patrné, že největší daňovou zátěž představuje daň z nabytí nemovité věci (62 %), dále odvody na sociální a zdravotní pojištění (17 %) a DPH (13 %):



Graf 2 - Podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi přípravy (vl.)

Jak by se změnil procentuální poměr, kdyby investor již delší dobu vlastnil nějaký pozemek a neřešil jeho koupi? Zcela by ve výpočtech odpadla cena za nákup pozemku, s tím spojená daň z převodu nemovitosti a poplatek za zápis do katastru nemovitostí. Ostatní činnosti by zůstaly zachovány a vstupem pro výpočet daňového zatížení by byla čísla z následující tabulky.

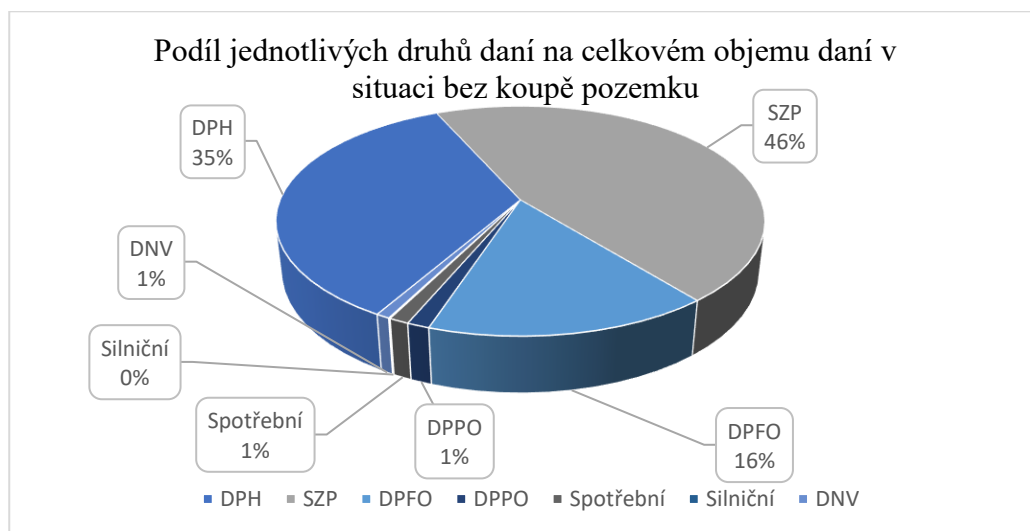
Tabulka 13 - Vstup pro výpočet ve variantě bez koupě pozemku (vlastní)

CELKEM ZA ČINNOSTI [KČ]	VÝŠE DANÍ [KČ]	POPLATKY [KČ]
80 733	30 006	1 500

V této situaci by se daňové zatížení fáze přípravy vyjádřilo následujícím vztahem:

$$\frac{30\,006\text{ Kč} + 1\,500\text{ Kč}}{80\,733\text{ Kč}} \times 100 = 39,02\%$$

Kdyby investor ve fázi přípravy neřešil koupi pozemku, bylo by daňové zatížení této fáze 39,02 %. Podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní (30 006 Kč) je vyjádřen následovně. Největší zastoupení zaujímají odvody na sociální a zdravotní pojištění (46 %), dále daň z přidané hodnoty (35 %) a daň z příjmu fyzických osob (16 %). Ostatní daně tvoří zanedbatelnou část.



Graf 3 - Podíl jednotlivých daní v situaci bez koupě pozemku (vlastní)

## 5. 4 Výpočet daňového zatížení fáze realizace

Ve fázi realizace bude nejprve nutné zajistit potřebnou dokumentaci, následně vybrat zhotovitele, který stavbu provede. Po celou dobu výstavby je nutné vést stavební deník. Po zhotovení stavby následuje proces předání a převzetí stavby, závěrečného vyúčtování a vypracování dokumentace skutečného provedení stavby. V případě rodinného domu není potřeba zkušebního provozu ani kolaudace [17], postačí pouze ohlášení dokončení stavby, což je spojeno s žádostí o přidělení čísla popisného.

### 5. 4. 1 Realizační dokumentace stavby

Jako první ve fázi realizace si investor nechal vypracovat realizační dokumentaci stavby. Ta slouží k určení jednotlivých materiálů, rozkreslení detailů, určení technického vybavení a zařizovacích předmětů. Obsahuje technickou zprávu a výkresovou dokumentaci. Tato dokumentace je podkladem pro stavební dozor. Tuto dokumentaci vypracuje stejná projekční kancelář jako v případě dokumentace potřebné pro ohlášení stavby. Cena za vypracování realizační dokumentace byla stanovena projekční kanceláří na 80 000 Kč bez DPH, tedy 96 800 Kč včetně DPH v základní sazbě 21 %. Tato částka tvoří příjem projekční kanceláře, která svůj konečný výsledek hospodaření musí zdanit daní z příjmu fyzických osob ve výši 19 %.

Postup výpočtu daňového zatížení mezd zaměstnanců projekční kanceláře je stejný, jako v případě vypracování dokumentace v rozsahu pro ohlášení stavby a je znázorněn v následující tabulce.

Tabulka 14 - Výpočet daňového zatížení mezd za realizační PD (vlastní)

POLOŽKA	VYJÁDŘENÍ	ČÁSTKA V KČ
Příjem	100 %	80 000
Mzdové náklady (SHM)	72,5 % z příjmů	58 000
Hrubá mzda (HM)	SHM/134*100	43 284
SZP zaměstnavatel (zl)	34 % z HM	14 716
SZP zaměstnanec (zc)	11 % z HM	4 761
Daň z příjmů	15 % z SHM	8 700*
Čistá mzda zaměstnance	HM – SZP zc – DPFO	29 822
<b>CELKEM DANĚ Z MEZD</b>	<b>DPFO + SZP zc + SZP zl</b>	<b>28 178</b>

\*bez zohledněných slev na dani

I v tomto případě bude upravena výše daně z příjmu o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR, tak jako v případě vypracování dokumentace v rozsahu pro stavební povolení. Mzdové náklady ve výši 58 000 Kč  $\times$  43,7 % = 25 346 Kč. 25 346 Kč – 14 716 Kč – 4 761 Kč = 5 869 Kč, což lze považovat za částku daně z příjmu skutečnou.



Po odečtení ostatních nákladů zisk tvoří 4 % z tržeb. Daň z příjmu právnických osob se vypočte jako základ daně (zisk)  $\times$  sazba daně ve výši 19 %, tedy  $80\,000\text{ Kč} \times 0,04 \times 0,19 = 608\text{ Kč}$ .

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění realizační projektové dokumentace ve fázi realizace činí  $96\,800\text{ Kč}$ , z toho daně celkem  $42\,755\text{ Kč}$ .

Tabulka 15 - Přehled a výše daní u zpracování realizační dokumentace (vlastní)

ČINNOST CENA V Kč	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [Kč]	POPLATKY [Kč]
Vypracování PD	80 000 Kč	DPH	21 %	16 800	-
	43 284 Kč	SZP	45 %	19 478	
96 800	58 000 Kč	DPFO	15 %	5 869*	
	3 200 Kč	DPPO	19 %	608	
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>42 755</b>	-

\*částka snižená o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR

#### 5. 4. 2 Smlouva se zhotovitelem

Smlouva o dílo, součástí je předmět smlouvy, doba plnění, cena díla, platební podmínky atd. Cena díla byla stanovena na základě položkového rozpočtu na  $6\,267\,179\text{ Kč} + 62\,000\text{ Kč}$  za zařízení staveniště, tedy celkem  $6\,329\,179\text{ Kč}$  bez DPH. Cena s DPH ve snižené sazbě 15 % činí  $7\,278\,556\text{ Kč}$ . Na uzavření smlouvy nejsou vynaloženy ze strany investora žádné náklady.

#### 5. 4. 3 Odevzdání a zařízení staveniště

Proces fyzického předání staveniště zhotoviteli, vyznačení staveniště, vyznačení stávajících inženýrských sítí a výškopisných bodů. Sepisuje se zápis. Cena zařízení staveniště byla stanovena na základě základních rozpočtových nákladů ve výši 1 % ze základních rozpočtových nákladů, tedy  $6\,267\,179\text{ Kč} \times 0,01 = 62\,000\text{ Kč}$ . Jelikož zařízení staveniště je plně v kompetenci stavební firmy, která bude stavební objekt provádět, bude tato cena přičtena do ceny za realizaci stavebního objektu.

#### 5. 4. 4 Práce geodeta na stavbě

Kromě vypracování mapového podkladu ve fázi přípravy, ještě vstoupí náklady na práci geodeta do fáze realizace. Před zahájením stavby geodet vytyčí objekt a po jejím dokončení zaměří skutečný stav a vypracuje geometrický plán. Tyto činnosti bude provádět stejný geodet jako ve fázi přípravy a výpočet daní bude totožný. Cena za tyto položky byla stanovena na  $10\,000\text{ Kč}$  bez DPH, provádějící osoba není plátcem DPH. Geodet na místo pojede 2x stejným automobilem, jakým jel zaměřovat pozemek ve fázi přípravy, postup výpočtu silniční a spotřební daně je totožný.

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na práce geodeta ve fázi realizace činí  $10\,000\text{ Kč}$ , z toho daně celkem  $1\,622\text{ Kč}$ .

Tabulka 16 - Přehled a výše daní u prací geodeta ve fázi realizace (vlastní)

ČINNOST CENA V KČ	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [Kč]	POPLATKY [Kč]
Práce geodeta	4 000 Kč	DPFO	15 %	600	-
	2 000 Kč	SZP	42,7 %	854	
10 000	14 l Dieselu	Spotř. D	10, 95 Kč	153	
	3 000 Kč	Silnič. D	0,6 * 2/251	14 Kč	
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>1 622</b>	-

#### 5. 4. 5 Realizace stavebního objektu

Samotná realizace výstavby rodinného domu bude provedena stavební firmou. Cena realizace, včetně zařízení staveniště, je stanovena na základě smlouvy se zhotovitelem na 6 329 179 Kč bez DPH, 7 278 556 včetně DPH. Základní rozpočtové náklady jsou přehledně uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 17 - Rekapitulace dle stavebních dílů (vlastní na základě pol. rozpočtu)

Číslo	Stavební díl	HSV [Kč]	PSV [Kč]	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]
02	Oplocení	65 000	0	0	0
1	Zemní práce	104 803	0	0	0
1-2	SO 10/2 Jímka 1	95 000	0	0	0
2	Základy a zvláštní zakládání	511 992	0	0	0
3	Svislé a kompletní kce	926 462	0	0	0
4	Vodorovné konstrukce	95 833	0	0	0
61	Úpravy povrchů vnitřní	182 629	0	0	0
62	Úpravy povrchů vnější	300 853	0	0	0
63	Podlahy a podlahové kce	162 695	0	0	0
64	Výplně otvorů	112 270	0	0	0
94	Lešení a stavební výtahy	18 250	0	0	0
F1031	Přípojka vody	70 000	0	0	0
F1032	Přípojka kanalizace	70 000	0	0	0
F1033	Dešťová kanalizace	25 000	0	0	0
F1034	Přípojka silnoproudu	40 000	0	0	0
FD 29	Vytápění	465 200	0	0	0
FD 32	Elektroinstalace	660 000	0	0	0
711	Izolace proti vodě	0	86 166	0	0
713	Izolace tepelné	0	193 692	0	0
720	Zdravotechnická instalace	0	400 000	0	0
762	Konstrukce tesařské	0	351 091	0	0
764	Konstrukce klempířské	0	56 330	0	0
765	Krytiny tvrdé	0	428 329	0	0
766	Konstrukce truhlářské	0	31 946	0	0
769	Otvorové prvky z plastu	0	576 660	0	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0	47 485	0	0
776	Podlahy povlakové	0	91 345	0	0
777	Podlahy ze syntet. hmot	0	22 346	0	0
781	Obklady keramické	0	27 984	0	0
784	Malby	0	41 642	0	0
M21	Elektromontáže	0	0	2 418	3 757
	<b>CELKEM</b>	<b>3 905 987</b>	<b>2 355 017</b>	<b>2 418</b>	<b>3 757</b>
	<b>CELKEM OBJEKT</b>	<b>6 267 179 Kč</b>			

Jelikož položkový rozpočet, vyhotovený konkrétně pro tento dům, obsahuje velké množství agregovaných položek, které neposkytují rozklad ceny na jednotlivé části, mohou být limitky materiálů, strojů a mezd pracovníků nepřesné. Proto bude pro rozklad ceny na náklady stavební firmy použita statistika. Dle interních statistických údajů společnosti ÚRS CZ a.s. je podíl jednotlivých nákladů na celkových základních rozpočtových nákladech u 803 - Budov pro bydlení následující: materiál 61,5 %, mzdy 13,7 %, stroje 5,2 %, režie výrobní 7,7 %, režie správní 4,5 %. Pro zjednodušení zde budou zahrnuty i náklady na zařízení staveniště ve výši 62 000 Kč.

Tabulka 18 - Podíl nákladů na celkových nákladech (vlastní dle ÚRS CZ a.s.)

NÁKLADY NA	PODÍL	CELKEM Z CENY
Materiál	65,1 %	4 120 296 Kč
Mzdy	13,7 %	867 098 Kč
Stroje	5,2 %	329 117 Kč
Režie výrobní	7,7 %	487 347 Kč
Režie správní	4,5 %	284 813 Kč
Zisk	3,8 %	240 509 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>100 %</b>	<b>6 329 179 Kč</b>

Postup výpočtu výše jednotlivých druhů daní je popsán v následujících odstavcích.

Základem pro výpočet DPH, které se zásadně promítne do ceny díla je částka za vyhotovení stavby a to 6 329 179 Kč. DPH se zde vyskytuje v první snížené sazbě ve výši 15 %. Celkem tedy DPH = 6 329 179 Kč × 0,15 = 949 377 Kč.

Další položkou jsou náklady na odvody na sociální a zdravotní pojištění za zaměstnance stavební firmy. Postup výpočtu daňového zatížení mezd zaměstnanců stavební firmy je znázorněn v následující tabulce.

Tabulka 19 - Výpočet daňového zatížení mezd při výstavbě (vlastní)

POLOŽKA	VYJÁDŘENÍ	ČÁSTKA V KČ
Mzdové náklady (SHM)	13,7 % z ceny díla (tab. 18)	867 098
Hrubá mzda (HM)	SHM/134*100	647 088
SZP zaměstnavatel (zl)	34 % z HM	220 010
SZP zaměstnanec (zc)	11 % z HM	71 180
Daň z příjmů	15 % z SHM	130 065*
Čistá mzda zaměstnanců	HM – SZP zc – DPFO	445 844
<b>CELKEM DANĚ Z MEZD</b>	<b>DPFO + SZP zc + SZP zl</b>	<b>421 254</b>

\*bez započtených slev na dani

I v tomto případě je potřeba upravit výši daně z příjmu o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR. Mzdové náklady ve výši  $867\,098\text{ Kč} \times 43,7\% = 378\,922\text{ Kč}$ .  $378\,922\text{ Kč} - 220\,010\text{ Kč} - 71\,180\text{ Kč} = 87\,732\text{ Kč}$ , což lze považovat za částku daně z příjmu skutečnou.

Další daní vstupující do vlastní výstavby je daň z příjmu právnických osob, která se vypočte jako 19 % ze zisku. Na základě výpočtu, uvedeného výše (tab. 18), tvoří zisk stavební firmy na této zakázce 240 509 Kč. DPPO se tedy rovná  $240\,509\text{ Kč} \times 0,19 = 45\,697\text{ Kč}$ .

Další daní vstupující do výstavby je spotřební daň, konkrétně při spotřebě pohonných hmot u automobilů a dalších strojů. Na základě položkového rozpočtu byly vybrány následující stroje, které stavební firma na výstavbu využije. Ty pracují při určité spotřebě a po určitou dobu, z čehož se vypočte celková spotřeba nafty přímo na stavbě.

Tabulka 20 - Stroje použité na stavbě a spotřeba nafty (vlastní na základě PD)

Stroj	Počet Sh	Spotřeba [l/Sh]	Spotřeba celkem [l]
Dozer New Holland D150	10,03	25	250,79
Rypadlo JCB 3CX	15,92	11	175,07
Válec hladký BOMAG BW 120	2,96	3	8,88
Jeřáb TATRA 815 AD 28	10,78	20	215,65
<b>Celkem</b>	-	-	<b>650,39</b>

Dále je na stavbu potřeba dopravit následující:

- samotný autojeřáb TATRA 815 AD 28, pro usazení jímky (pol. 1-2), vazníků krovu a překladů, celkem 3 cesty,
- beton do základů o objemu  $112,155\text{ m}^3$  automobilem MAN TGS 32.400 8x4 BB s objemem cisterny  $9\text{ m}^3$ , celkem tedy mix pojede třináctkrát,
- materiál o hmotnosti celkem 333,3 tun (součet hmotností u přesunů hmot v položkovém rozpočtu (266,64 tun) + 25% přírážka na agregované položky (66,66 tun)), automobilem MAN TGM s hydraulickou rukou a nosností 9 tun, celkem tedy automobil pojede přibližně čtyřicetkrát,
- pracovníky na stavbu dodávkou Ford Transit, přibližně stopadesátkrát,
- dozer o hmotnosti 16 tun, rypadlo (8 tun) a válec (3,6 tun), soupravou tahače MAN a podvalníku STL 324.

Všechny tyto položky budou dovezeny z Hodonína a blízkého okolí, kde sídlí jak stavební firma, stavebniny, tak betonárka, zpáteční cesta do Kobyli je dlouhá 50 km.

Tabulka 21 - Přeprava položek na staveniště a spotřeba nafty (vlastní)

Doprava na místo a zpět	Vzdálenost [km]	Kolikrát	Celkem [km]	Spotřeba [l/100 km]	Spotřeba celkem [l]
Jeřáb TATRA 815	50	3	150	45	67,5
Mix MAN TGS 32.400	50	13	650	40	260
MAN TGM s hydr. r.	50	40	2000	30	600
Ford Transit 2.0 TDCi	50	150	7500	8	600
Tahač MAN + podval.	50	2	100	35	35
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	<b>1527,5</b>

Všechny tyto stroje spotřebovávají naftu, kde sazba spotřební daně činí 10,95 Kč/l. Celková spotřeba nafty z výše uvedených tabulek je celkem 2 178 litrů, spotřební daň celkem tedy  $2\,178\,l \times 10,95\,Kč = 23\,849\,Kč$ .

Poslední daní je daň silniční, která se neplatí za stroje, které nejezdí po komunikacích, v tomto případě za dozer, rypadlo a válec. Údaje, za které automobily a kolik se platí, jsou uvedeny v následující tabulce. Celková výše daně u jednotlivých vozidel je přepočtena na počet dní v roce, ve kterých budou použity právě na této stavbě.

Tabulka 22 - Přehled automobilů a výše silniční daně během výstavby (vlastní)

Automobil	Hmotnost [kg]	Počet náprav	Sazba daně [Kč]	Cesty	Výše daně [Kč]
Jeřáb TATRA 815 AD	28 000	3	36 600	3	437
Mix MAN TGS 32.400	32 000	4	39 300	2 vozy, 1 den	313
MAN TGM s hydr. r.	18 000	2	23 700	40	3 777
Ford Transit 2.0 TDCi	-	-	3 000	150	1 793
Tahač MAN TGA 18.440	18 000	2	23 700	2	189
Podvalník STL 325	39 000	3	50 400	2	402
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	<b>6 911</b>

#### 5. 4. 6 Vedení stavebního deníku

Evidence všech důležitých úkonů v průběhu stavby. Vedení stavebního deníku je povinnost zhotovitele stavby, obvykle stavbyvedoucího, ze strany investora nejsou vynaloženy žádné finanční prostředky.

#### 5. 4. 7 Předání a převzetí stavby

Proces předání a převzetí stavby mezi investorem a dodavatelem. Podmínkou předání díla je provedení dohodnutých zkoušek, o předání stavby se provede zápis do stavebního deníku, při předání nejsou ze strany investora vynaloženy žádné finanční prostředky.

#### 5. 4. 8 Dokumentace skutečného provedení stavby

Jedná se o zakreslení skutečného stavu. Vypracování této dokumentace provede stejná projekční kancelář jako v případě přechozích dvou dokumentací, a to v ceně 10 000 Kč bez DPH, tedy 12 100 včetně DPH v základní sazbě 21 %. Tato částka tvoří příjem projekční kanceláře, která svůj konečný výsledek hospodaření musí zdanit daní z příjmu fyzických osob ve výši 19 %.

Postup výpočtu daňového zatížení mezd zaměstnanců projekční kanceláře je stejný, jako v případě vypracování předchozích dokumentací a je znázorněn v následující tabulce.

Tabulka 23 - Výpočet daňového zatížení mezd u PD skut. provedení (vlastní)

POLOŽKA	VYJÁDŘENÍ	ČÁSTKA V KČ
Příjem	100 %	10 000
Mzdové náklady (SHM)	72,5 % z příjmů	7 250
Hrubá mzda (HM)	SHM/134*100	5 410
SZP zaměstnavatel (zl)	34 % z HM	1 840
SZP zaměstnanec (zc)	11 % z HM	595
Daň z příjmů	15 % z SHM	1 088*
Čistá mzda zaměstnance	HM – SZP zc – DPFO	3 728
<b>CELKEM DANĚ Z MEZD</b>	<b>DPFO + SZP zc + SZP zl</b>	<b>3 522</b>

\*bez zohledněných slev na dani

I v tomto případě bude upravena výše daně z příjmu o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR, tak jako v případě vypracování dokumentace v rozsahu pro stavební povolení a realizační dokumentace. Mzdové náklady ve výši 7 250 Kč  $\times$  43,7 % = 3 168 Kč. 3 168 Kč – 1 840 Kč – 595 Kč = 733 Kč, což lze považovat za částku daně z příjmu skutečnou.

Po odečtení ostatních nákladů zisk tvoří 4 % z tržeb. Daň z příjmu právnických osob se vypočte jako základ daně (zisk)  $\times$  sazba daně ve výši 19 %, tedy 10 000 Kč  $\times$  0,04  $\times$  0,19 = 76 Kč.

Projektant v rámci činnosti jednou pojedí na místo z Brna stejným služebním automobilem jako v případě činnosti vypracování dokumentace pro stavební ohlášení. Výpočet i ceny jsou tedy naprosto stejné jako v tomto případě.

Celkové vynaložené finanční prostředky investora na zajištění projektové dokumentace skutečného provedení stavby 12 100 Kč, z toho daně celkem 5 453 Kč.

Tabulka 24 - Přehled a výše daní u PD skutečného provedení stavby (vlastní)

ČINNOST	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]	POPLATKY [KČ]
CENA V KČ					
Vypracování dokumentace skutečného provedení stavby	10 000	DPH	21 %	2 100	-
	5 410	SZP	45 %	2 435	
	7 250	DPFO	15 %	733*	
	400	DPPO	19 %	76	
12 100	8l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	103	
	3 000	Silniční	0,52*1/251	6	
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>5 453</b>	-

\*částka snižená o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR

#### 5. 4. 9 Vlastnění pozemku ve fázi realizace

I ve fázi realizace je stavebník povinen platit daň z nemovité věci, konkrétně za pozemek, který se vydáním souhlasu s ohlášenou stavbou stává stavebním, o velikosti 729 m<sup>2</sup>. Daň z nemovité věci se vypočte následovně. Výměra pozemku (729 m<sup>2</sup>) × sazba daně (2 Kč) × místní koeficient (1,6) = 2 333 Kč.

#### 5. 4. 10 Závěrečné činnosti fáze realizace

Na samotný závěr je potřeba provést zápis objektu do katastru nemovitostí, podat ohlášení o dokončení stavby a s tím spojenou žádost o přidělení čísla popisného nebo evidenčního. Na tyto činnosti nejsou ze strany investora vynaloženy žádné finanční prostředky.



## 5.5 Vyhodnocení daňového zatížení fáze realizace

Přehled a výše všech daní vstupujících do realizační fáze výstavby RD jsou uvedeny v následující tabulce. V této části se nevyskytují žádné správní poplatky.

Tabulka 25 - Přehled a výše všech daní ve fázi realizace (vlastní)

REALIZAČNÍ FÁZE				
ČINNOST	ZÁKLAD	DAŇ	SAZBA	VÝŠE DANĚ [KČ]
CENA V KČ				
Vypracování PD	80 000 Kč	DPH	21 %	16 800
	43 284 Kč	SZP	45 %	19 478
96 800	58 000 Kč	DPFO	15 %	8 700
	3 200 Kč	DPPO	19 %	608
Práce geodeta	4 000 Kč	DPFO	15 %	600
	2 000 Kč	SZP	42,7 %	854
10 000	14 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	153
	3 000 Kč	Silniční	0,6*2/251	14
Zhotovení stavby včetně zařízení staveniště	6 329 179 Kč	DPH	15 %	949 377
	647 088 Kč	SZP	45 %	291 190
	867 098 Kč	DPFO	15 %	87 732*
7 278 556	240 509 Kč	DPPO	19 %	45 697
	2 178 l Dieselu	Spotřební	10,95 Kč	23 849
	různé	Silniční	různé	6 911
Vypracování dokumentace skutečného provedení stavby	10 000 Kč	DPH	21 %	2 100
	5 410 Kč	SZP	45 %	2 435
	7 250 Kč	DPFO	15 %	733*
	400 Kč	DPPO	19 %	76
12 100	8 l Naturalu 95	Spotřební	12,84 Kč	103
	3 000 Kč	Silniční	0,54*1/251	6
Vlastnění pozemku	729 m <sup>2</sup>	DNV	2 Kč * 1,6	2 333
<b>CELKEM</b>				<b>1 459 748</b>
<b>7 399 789</b>				

\*částka snižená o slevy na dani na základě průměrného zdanění příjmů v ČR

Celková výše vynaložených finančních prostředků ze strany investora během fáze realizace činí 7 399 789 Kč. Z toho daně celkem 1 459 748 Kč.

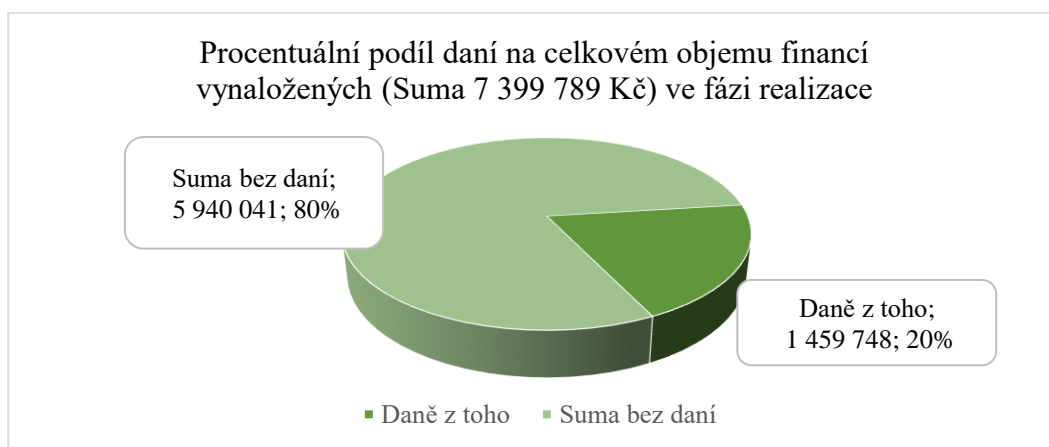
Poměr finančních prostředků, které plynou do státního rozpočtu z celkových finančních prostředků vynaložených na tuto fázi, z pohledu investora, je v procentuálním vyjádření vypočítán následovně.

$$\frac{\text{Daně + poplatky}}{\text{Celkové vynaložené náklady}} \times 100$$

Konkrétně v tomto případě je výpočet následující:

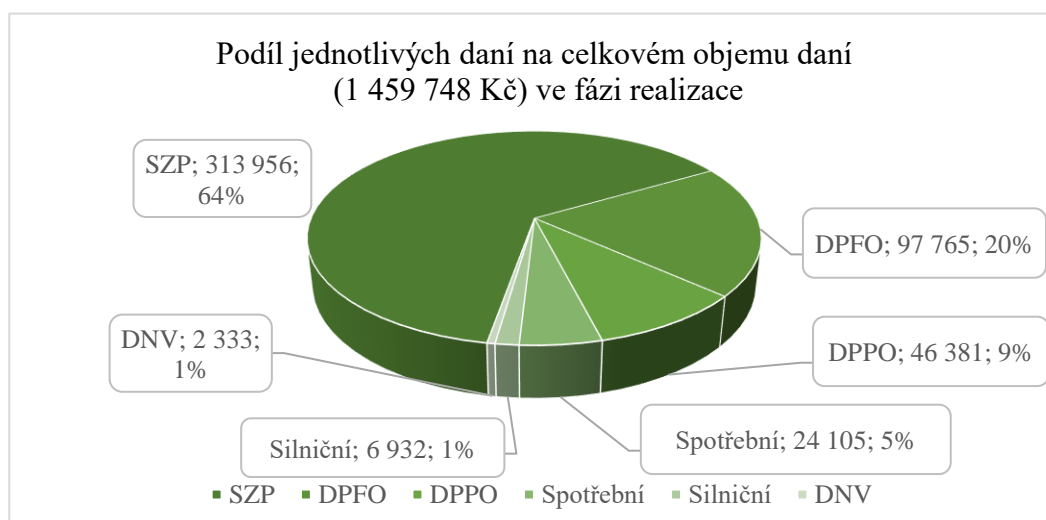
$$\frac{1\,459\,748\text{ Kč}}{7\,399\,789\text{ Kč}} \times 100 = \mathbf{19,73\ \%}$$

Daňové zatížení fáze realizace je necelých 20 %. V graf. znázornění, částky v Kč:



Graf 4 - Procentuální podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi realizace (vl.)

Následující graf zobrazuje podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi realizace. Je patrné, že největší daňovou zátěž představují odvody na sociální a zdravotní pojištění, následovány daní z příjmu fyz. osob, částky jsou uvedené v Kč:



Graf 5 - Podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi realizace (vl.)

## 5. 6 Celkové vyhodnocení daňového zatížení fáze přípravy a fáze realizace

Posledním vyhodnocením je celkové daňové zatížení fází přípravy a realizace. Vstupem pro výpočet daňového zatížení bude celkový objem finančních prostředků, které musel investor vynaložit během fází přípravy a realizace a celkový finanční objem daní, které se v procesu plánování a výstavby rodinného domu vyskytly.

Tyto údaje jsou přehledně zobrazeny v následující tabulce.

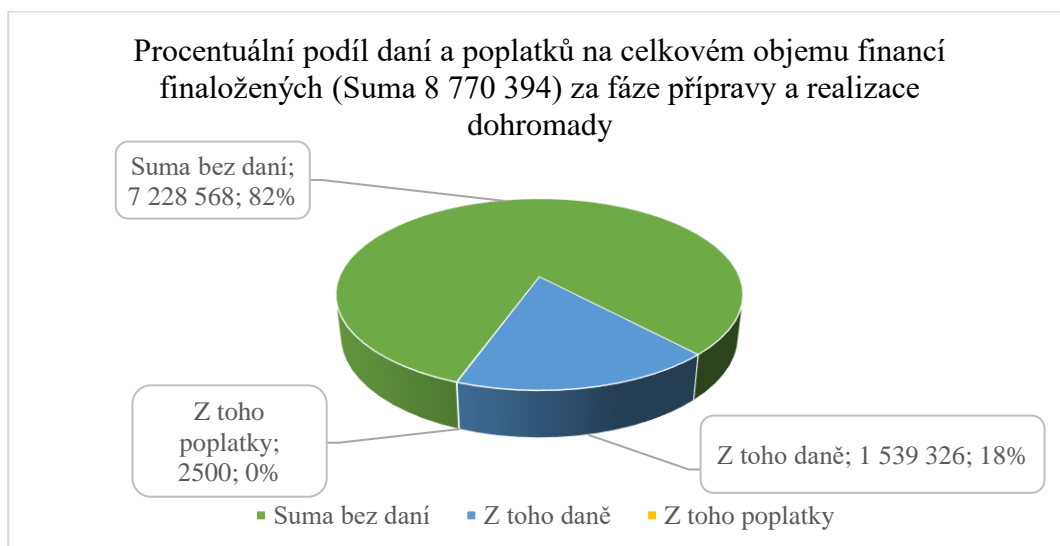
Tabulka 26 - Součet fin. prostředků a daní za fáze přípravy a realizace (vlastní)

Fáze	Finance vynaložené [Kč]	Z toho daně [Kč]	Z toho poplatky [Kč]
Fáze přípravy	1 370 605	79 578	2 500
Fáze realizace	7 399 789	1 459 748	-
<b>Celkem</b>	<b>8 770 394</b>	<b>1 539 326</b>	<b>2500</b>

Daňové zatížení těchto dvou fází dohromady je vyjádřeno následujícím vztahem:

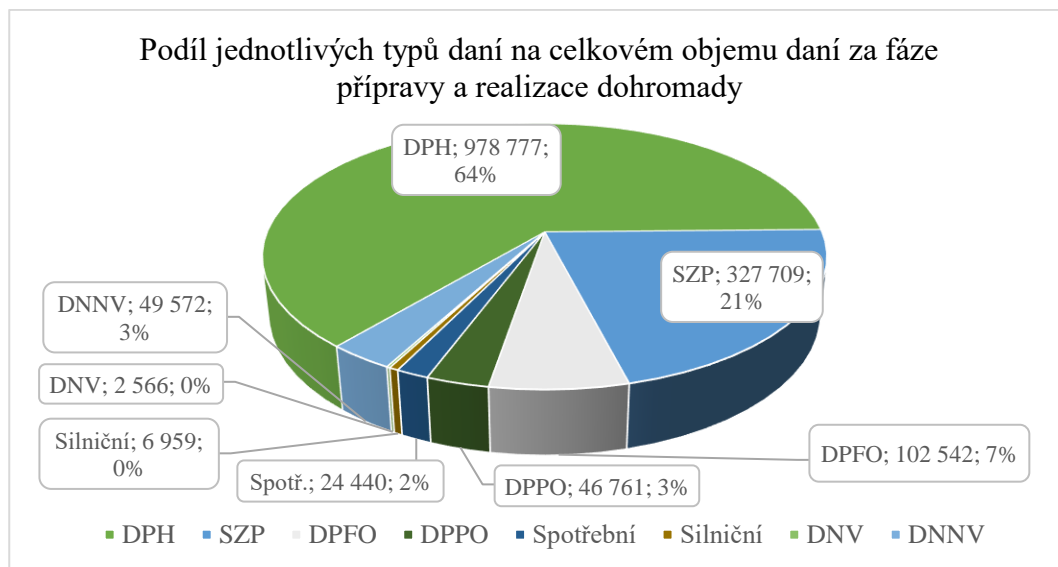
$$\frac{1\,539\,326\text{ Kč} + 2\,500\text{ Kč}}{8\,770\,394\text{ Kč}} \times 100 = \mathbf{17,58\%}$$

Daňové zatížení fází přípravy a realizace dohromady je 17,58 %. V graf. vyjádření:



Graf 6 - Podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi přípravy a realizace (vl.)

Následující graf ukazuje podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi přípravy a realizace dohromady, částky uvedeny v Kč:



Graf 7 - Podíl jednotl. daní na celk. objemu daní ve fázi přípravy a realizace (vl.)

Pokud bude vzat v úvahu fakt, že celkový objem finančních prostředků, které investor na stavbu vynaložil, byl navíc zdaněn daní z příjmů fyzických osob a odvody na sociální a zdravotní pojištění ve fázi, kdy tyto prostředky vydělal (poslední odstavec ze str. 34), dostaneme pro výpočet daňového zatížení následující vstupy. Vynaložené prostředky ve výši 8 770 394 Kč představují čistou mzdu investora.

Tabulka 27 - Výpočet daní ze mzdy investora (vlastní)

POLOŽKA	VYJÁDŘENÍ	ČÁSTKA V KČ
Čistá mzda investora (ČM)	-	8 770 394
Hrubá mzda (HM)*	ČM + SZP zc + DPFO	12 729 164
Superhrubá mzda (SHM)	134 % z HM	17 057 080
Daň z příjmu (DPFO)**	15 % z SHM	2 558 562
Odvody zaměstnance (SZP zc)	11 % z HM	1 400 208
Odvody zaměstnavatele (SZP zl)	34 % z HM	4 327 916
<b>CELKEM DANĚ ZE MZDY</b>	<b>DPFO + SZP zc + SZP zl</b>	<b>8 286 686</b>

\* $HM = ČM + HM \times 0,11 + HM \times 1,34 \times 0,15 \Rightarrow HM = ČM \div 0,689$

\*\*bez zohledněných slev na dani

Celkem daně ze mzdy investora ve výši 8 286 686 Kč tvoří 48,58 % superhrubé mzdy. Po upravení na průměrných 43,7 %, jako v předchozích případech, dostaneme daně ve výši 7 453 944 Kč.  $7\,453\,944\text{ Kč} - 1\,400\,208\text{ Kč (SZP zc)} - 4\,327\,916\text{ Kč (SZP zl)} = 1\,725\,820\text{ Kč}$ , což lze považovat za skutečnou částku daně z příjmů fyzické osoby.

Pro zohlednění vlivu daňového zatížení příjmů na celkové daňové zatížení stavebního objektu budou uvažovány pouze daň z příjmu fyzické osoby a odvody na sociální a zdravotní pojištění ze strany zaměstnance ve výši 11 % z hrubé mzdy. Na výdaj ve výši

8 770 394 Kč tedy musí investor vydělat hrubou mzdu ve výši 8 770 394 Kč + 1 725 820 Kč (skut. DPFO) + 1 400 208 Kč (SZP zc) = 11 896 422 Kč.

Pro výpočet daňového zatížení stavebního objektu při zohlednění daňového zatížení příjmů jsou vstupy shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 28 - Vstupy pro výpočet po zohlednění daňového zatížení příjmů (vlastní)

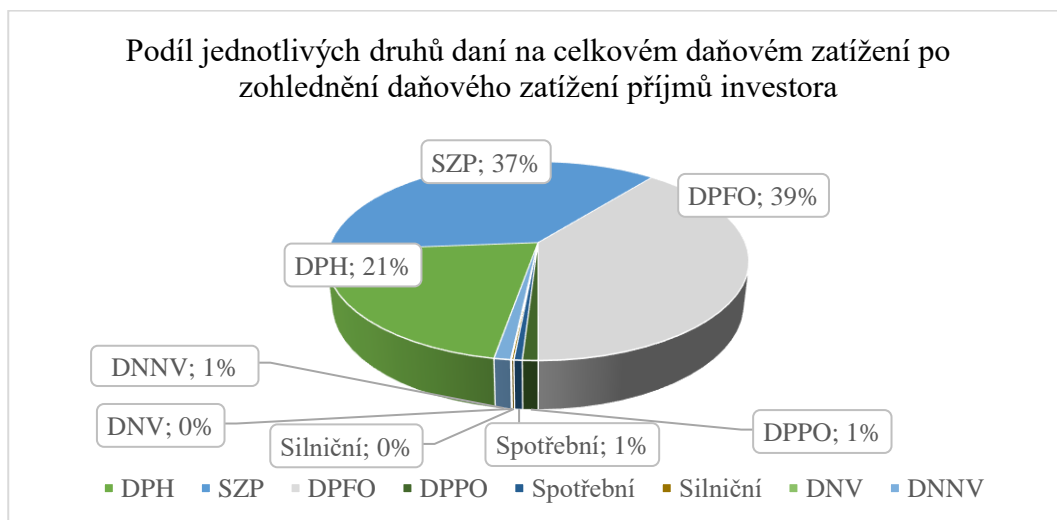
Položka	Prostředky vynaložené [Kč]	Z toho daně [Kč]	Z toho poplatky [Kč]
Za stavební objekt	8 770 394	1 539 326	2 500
Daně ze mzdy*	3 126 028	3 126 028	-
<b>Celkem</b>	<b>11 896 422</b>	<b>4 665 354</b>	<b>2500</b>

\*součet 1 725 820 Kč (DPFO) + 1 400 208 Kč (SZP zc)

Daňové zatížení stavebního objektu po zohlednění daňového zatížení příjmů investora je vyjádřeno následovně.

$$\frac{4\,665\,354\text{ Kč} + 2\,500\text{ Kč}}{11\,896\,422\text{ Kč}} \times 100 = 39,24\%$$

Daňové zatížení stavebního objektu po zohlednění daňového zatížení příjmů investora by bylo 39,24 %. To představuje nárůst 21,66 procentních bodů oproti situaci předchozí. Podíl jednotlivých druhů daní by se podstatně změnil a byl by graficky vyjádřen následovně, částky v Kč:



Graf 8 - Podíl druhů daní po zohlednění daňového zatížení příjmů (vl.)

Úplně posledním vyhodnocením bude daňové zatížení v situaci, kdyby investor na počátku neřešil koupi pozemku, tedy čistě za výstavbu RD a její plánování. Zde již opět není zohledněno daňové zatížení příjmů investora. Vstupy pro výpočet budou následující. Finanční objem prostředků vynaložených ze strany investora na fázi přípravy a fázi realizaci dohromady, vyjma prostředků vynaložených na získání pozemku, a objem daní s tím souvisejících (tedy bez daně z nabytí nemovitosti a bez poplatku za vklad do KN).

Tabulka 29 - Objemy financí a daní za obě fáze, varianta bez koupě pozemku (vl.)

Fáze	Prostředky vynaložené [Kč]	Z toho daně [Kč]	Z toho poplatky [Kč]
Fáze přípravy	80 733	30 006	1 500
Fáze realizace	7 399 789	1 459 748	-
<b>Celkem</b>	<b>7 480 522</b>	<b>1 489 754</b>	<b>1500</b>

V takové situaci by se daňové zatížení vyjádřilo následovně:

$$\frac{1\,489\,754\text{ Kč} + 1\,500\text{ Kč}}{7\,480\,522\text{ Kč}} \times 100 = \mathbf{19,94\%}$$

Daňové zatížení stavebního objektu za fáze přípravy a realizace ve variantě bez koupě pozemku činí 19,94 % bez zohlednění daňového zatížení příjmů, respektive 41,60 % při zohlednění daňového zatížení příjmů.

## ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo popsat a kvantifikovat daňové zatížení stavebního objektu v procesu plánování a výstavby. V teoretické části jsou popsány jednotlivé druhy daní, jakožto součásti daňového systému v České republice. Následuje popis životního cyklu stavby a analýza daňového zatížení těchto jednotlivých fází. Praktická část této práce (poslední kapitola) se zabývá kvantifikací daňového zatížení v případě konkrétního rodinného domu.

Stěžejním pro výpočet daňového zatížení bylo vyjmenovat činnosti, které s výstavbou rodinného domu souvisejí, tyto činnosti následně nacenit, určit druhy daní, které do těchto činností vstupují a ty následně vyčíslit. Tento postup je aplikován zvlášť pro fázi přípravy a zvlášť pro fázi realizace. Za každou z těchto fází následuje vyhodnocení daňového zatížení v procentuálním vyjádření, doplněno o grafy, zobrazující přehledně jaké daně a v jakém zastoupení se zde vyskytují. V poslední podkapitole, která je hlavním výstupem práce, jsou celkové vynaložené náklady z pohledu investora a celkový objem daní za obě tyto fáze životního cyklu sečteny a vyhodnoceny.

Daňové zatížení fáze přípravy a fáze realizace dohromady bylo vyčísleno na 17,58 %. Největšími položkami daňového zatížení jsou daň z přidané hodnoty (64 %), odvody na sociální a zdravotní pojištění (21 %) a daň z příjmu fyzických osob (7 %). Naopak nejmenší podíly zauímají daně silniční, spotřební a daň z nemovitých věcí. Po zohlednění faktu, že investor platí již zdaněnými penězi, činí daňové zatížení stavebního objektu 39,24 % a poměr jednotlivých druhů daní se logicky zvýší u daně z příjmů fyzické osoby (39 %), odvodů na sociální a zdravotní pojištění (37 %) a sníží u ostatních druhů daní.

Posledním výpočtem práce je analýza situace, kdyby investor v přípravné fázi neřešil koupi pozemku. V tomto případě by daňové zatížení stavebního objektu v procesu plánování a výstavby bylo 19,94 %, respektive 41,60 % po zohlednění daňového zatížení příjmů.

Je nutné zdůraznit, že takto stanovené daňové zatížení se týká konkrétního projektu výstavby rodinného domu. Podstatná část daní je spjata s prací lidí, ať už ve formě již zmíněných odvodů na sociální a zdravotní pojištění, nebo ve formě daní z příjmů. Tento poměr se může vcelku snadno měnit, pokud se budou měnit osoby, které provádějí jednotlivé činnosti, v tom smyslu, jestli půjde o osoby právnické nebo fyzické a ve smyslu, jak tyto osoby uplatňují své náklady pro výpočet základu daně z příjmů. Dále by byl tento poměr jiný, pokud by se nejednalo o výstavbu rodinného domu, ale například o dopravní nebo průmyslovou stavbu, kde jsou podíly jednotlivých druhů nákladů na celkových nákladech značně rozdílné.

Pokud se ale budeme držet výstavby rodinného domu, z výše uvedeného plyne, že téměř pětina z celkových nákladů investora, respektive až 40 % při zohlednění daňového zatížení příjmů, připadne ve formě daní a poplatků státu, respektive ostatním

institucím, které jednotlivé druhy daní spravují (zdravotní pojišťovny v případě odvodů na povinné zdravotní pojištění). Odpověď na otázku, zda je to hodně nebo málo, by mohlo přinést srovnání s jinou, například evropskou zemí, která nemá naprosto totožný daňový systém, jaký máme v České republice. Tato práce tak může být podkladem pro vypracování podobné analýzy v jiné zemi za účelem porovnání dvou daňových systémů. Taková analýza by mohla poskytnout přehled výhod a nevýhod těchto daňových systémů z hlediska stavebnictví, jakožto jednoho ze stěžejních odvětví ekonomiky většiny vyspělých států.



## POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

- [1] OCHRANA, František, PAVEL, Jan a VÍTEK, Leoš. *Veřejný sektor a veřejné finance: financování nepodnikatelských a podnikatelských aktivit*. Praha : Grada, 2010. str. 171. ISBN 9788024732282.
- [2] KORYTÁROVÁ, Jana, SÁDLÍK, Jindřich a kolektiv. *Základy ekonomie - Principles of economics*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2004. str. 31. ISBN 9788072045297.
- [3] ČESKO. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). *Sbírka zákonů České republiky*. 1997. částka 54, str. 2868.
- [4] GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. Popis systému. *financnisprava.cz*. [Online] © 2013 - 2018. [Citace: 20. 04 2019.] <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/danovy-system-cr/popis-systemu>.
- [5] ČESKO. Zákon České národní rady č. 586 ze dne 20. listopadu 1992 o daních z příjmů. *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 117.
- [6] GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. Daně. *financnisprava.cz*. [Online] © 2013 - 2018. [Citace: 21. 04 2019.] <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/obecne-informace>.
- [7] ČESKO. Zákon České národní rady č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 71.
- [8] ČESKO. Zákonné opatření senátu č. 340 ze dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. *Sbírka zákonů České republiky*. 2013. částka 132.
- [9] ČESKO. Zákon České národní rady č. 16 ze dne 21. prosince 1992 o dani silniční. *Sbírka zákonů České Republiky*. 1993. částka 6.
- [10] ČESKO. Zákon č. 235 ze dne 1. dubna 2004 o dani z přidané hodnoty. *Sbírka zákonů České republiky*. 2004. částka 78.
- [11] ČESKO. Zákon č. 353 ze dne 26. září 2003 o spotřebních daních. *Sbírka zákonů České republiky*. 2003. částka 118.
- [12] ČESKO. Zákon České národní rady č. 589 ze dne 20. listopadu 1992 o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 118.
- [13] ČESKO. Zákon České národní rady č. 592 ze dne 20. listopadu 1992 o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění. *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 119.
- [14] HAČKAJLOVÁ, Ludmila. *Ekonomika stavebního díla 10: (stavební ekonomika - část III.)*. Praha : Vydavatelství ČVUT, 1998. ISBN 8001014258.

- [15] VLČEK, Milan a BENEŠ, Petr. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. Brno : ERA group, 2005. ISBN 807366013X.
- [16] WITZANY, Jiří, a další, a další. *Obnova a rekonstrukce staveb: poruchy, degradace a sanace*. Praha : ČVUT, 2018. ISBN 9788001063606.
- [17] ČESKO. Zákon č. 183 ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). *Sbírka zákonů České republiky*. 2006. částka 63.
- [18] OECD. Taxing wages 2019. *oecd.org*. [Online] 2019. [Citace: 10. 05 2019.] <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/taxing-wages-brochure.pdf>.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

SZP	Sociální a zdravotní pojištění
DPFO	Daň z příjmů fyzických osob
DPPO	Daň z příjmů právnických osob
FO	Fyzická osoba
PO	Právnická osoba
ČR	Česká republika
KČ	Koruna Česká
DPH	Daň z přidané hodnoty
DNNV	Daň z nabytí nemovité věci
DNV	Daň z nemovitých věcí
NN	Nízké napětí
RD	Rodinný dům
KCE	Konstrukce
TL.	Tloušťka
SHM	Superhrubá mzda
HM	Hrubá mzda
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
PD	Projektová dokumentace
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
ÚŘ	Územní řízení
KN	Katastr nemovitostí
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Daňový systém ČR (vlastní zpracování dle [4]).....	15
Tabulka 2 - Daňové zatížení 1 litru pohonných hmot (vlastní) .....	23
Tabulka 3 - Sazby pojistného na sociální pojištění (vlastní dle [12]).....	24
Tabulka 4 - Přehled činností ve fázi přípravy (vlastní).....	31
Tabulka 5 - Přehled činností ve fázi realizace (vlastní) .....	32
Tabulka 6 - Přehled a výše daní při zajištění pozemku (vlastní) .....	39
Tabulka 7 - Přehled a výše daní u geologického průzkumu (vlastní) .....	40
Tabulka 8 - Přehled a výše daní u radonového průzkumu (vlastní).....	41
Tabulka 9 - Přehled a výše daní za práci geodeta (vlastní).....	42
Tabulka 10 - Výpočet daňového zatížení za PD ve fázi přípravy (vlastní) .....	43
Tabulka 11 - Přehled a výše daní za vypracování PD ve fázi přípravy (vlastní) .....	44
Tabulka 12 - Přehled a výše všech daní ve fázi přípravy (vlastní) .....	45
Tabulka 13 - Vstup pro výpočet ve variantě bez koupě pozemku (vlastní).....	47
Tabulka 14 - Výpočet daňového zatížení mezd za realizační PD (vlastní).....	48
Tabulka 15 - Přehled a výše daní u zpracování realizační dokumentace (vlastní) .....	49
Tabulka 16 - Přehled a výše daní u prací geodeta ve fázi realizace (vlastní) .....	50
Tabulka 17 - Rekapitulace dle stavebních dílů (vlastní na základě pol. rozpočtu).....	51
Tabulka 18 - Podíl nákladů na celkových nákladech (vlastní dle ÚRS CZ a.s.) .....	52
Tabulka 19 - Výpočet daňového zatížení mezd při výstavbě (vlastní) .....	52
Tabulka 20 - Stroje použité na stavbě a spotřeba nafty (vlastní na základě PD) .....	53
Tabulka 21 - Přeprava položek na staveniště a spotřeba nafty (vlastní) .....	54
Tabulka 22 - Přehled automobilů a výše silniční daně během výstavby (vlastní).....	54
Tabulka 23 - Výpočet daňového zatížení mezd u PD skut. provedení (vlastní).....	55
Tabulka 24 - Přehled a výše daní u PD skutečného provedení stavby (vlastní) .....	56
Tabulka 25 - Přehled a výše všech daní ve fázi realizace (vlastní).....	57
Tabulka 26 - Součet fin. prostředků a daní za fáze přípravy a realizace (vlastní) .....	59
Tabulka 27 - Výpočet daní ze mzdy investora (vlastní) .....	60
Tabulka 28 - Vstupy pro výpočet po zohlednění daňového zatížení příjmů (vlastní) .....	61
Tabulka 29 - Objemy financí a daní za obě fáze, varianta bez koupě pozemku (vl.) .....	62

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Životní cyklus stavby (vlastní) .....	26
Obrázek 2 - Nakládání se stavbou ve fázi užívání (vlastní dle [14]) .....	29
Obrázek 3 - Pohledy (vlastní zpracování dle poskytnuté PD) .....	35
Obrázek 4 - Řez objektem (vlastní zpracování dle poskytnuté PD) .....	38

## SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Procentuální podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi přípravy (vl.) .	46
Graf 2 - Podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi přípravy (vl.) .....	46
Graf 3 - Podíl jednotlivých daní v situaci bez koupě pozemku (vlastní) .....	47
Graf 4 - Procentuální podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi realizace (vl.)	58
Graf 5 - Podíl jednotlivých daní na celkovém objemu daní ve fázi realizace (vl.) .....	58
Graf 6 - Podíl daní na celkovém objemu financí ve fázi přípravy a realizace (vl.) ....	59
Graf 7 - Podíl jednotl. daní na celk. objemu daní ve fázi přípravy a realizace (vl.) ...	60